

Změna prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

Tomáš Urbánek, r.č. 000603/4116
trvale bytem Čermákova 584/26, Starý Lískovec, 62500 Brno
(dále jen „**Tomáš Urbánek**“)

a

Cuong Jargalsaikhan, r.č. 990801/4215
trvale bytem Křenová č.p. 274/75, Trnitá, 60200 Brno
(dále jen „**Cuong Jargalsaikhan**“)

a

Ing. Pavel Michalčík, r. č. 790705/9149
trvale bytem Nad Vrbím 554, 66452 Sokolnice

a

Ing. Monika Michalčíková, r.č. 795122/4600
trvale bytem Nad Vrbím 554, 66452 Sokolnice
(dále jen společně také jako „**manželé Michalčíkovi**“ a každý zvlášť jako „**Monika Michalčíková**“ a „**Pavel Michalčík**“)

(Tomáš Urbánek, Cuong Jargalsaikhan, Ing. Pavel Michalčík a Ing. Monika Michalčíková dále
jen společně jako „**vlastník**“ nebo „**smluvní strany**“)

podle ustanovení § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „**občanský zákoník**“) činí
změnu prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo
k jednotkám
(dále jen „**prohlášení**“):

Článek I. Nemovitosti

1. Tomáš Urbánek je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- jednotky č. 92/102 – byt;
- jednotky č. 92/105 – jiný nebytový prostor;

vymezených v budově č. p. 92 (dále jen „**budova**“), stojící na pozemku parc. č. 216 –
zastavěná plocha a nádvoří o výměře 280 m² (dále jen „**zastavěný pozemek**“),

v katastrálním území Telnice u Brna, obci Telnice, zapsáno v katastru nemovitostí
vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-
venkov, na listu vlastnictví č. 1458;

- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1455/3757 k pozemku parc. č. 217 – zahrada
o výměře 246 m², na kterém se nachází drobná stavba („**stavba**“),

Příloha č. 1 dohody o změně prohlášení vlastníka – nové znění prohlášení vlastníka

v katastrálním území Telnice u Brna, obci Telnice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1458 (pozemek parc. č. 217 je dále označen také jako „sousední pozemek“).

2. Cuong Jargalsaikhan je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- jednotky č. 92/103 – byt;
- jednotky č. 92/104 – jiný nebytový prostor;
- jednotky č. 92/106 – jiný nebytový prostor;

vymezených v budově stojící na zastavěném pozemku,

v katastrálním území Telnice u Brna, obci Telnice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1459;

- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2085/3757 k pozemku parc. č. 217 – zahrada o výměře 246 m², na kterém se nachází stavba,

v katastrálním území Telnice u Brna, obci Telnice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 236.

3. Ing. Pavel Michalčík, rč: 790705/9149, trvale bytem Nad Vrbím 554, 664 52 Sokolnice a Ing. Monika Michalčíková, rč: 795122/4600, trvale bytem Nad Vrbím 554, 664 52 Sokolnice, vlastní ve společném jmění manželů:

- jednotku č. 92/101 – byt,

vymezenou v budově stojící na zastavěném pozemku,

v katastrálním území Telnice u Brna, obci Telnice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1464,

- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 217/3757 k pozemku parc. č. 217 – zahrada o výměře 246 m², na kterém se nachází stavba,

v katastrálním území Telnice u Brna, obci Telnice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 236.

(Zastavěný pozemek včetně budovy a sousední pozemek jsou dále dohromady označeny také jen jako „nemovitá věc“ nebo „Nemovitosti“)

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Tomáš Urbánek, Cuong Jargalsaikhan a manželé Michalčíkovi v Nemovitostech vymezili 7 jednotek (z toho 3 bytové jednotky a 4 ateliéry), se kterými je spjatý podíl na společných částech Nemovitostí.

2. Za společné části Nemovitostí se považují společné části pozemku parc. č. 216, jehož součástí je budova, společné části sousedního pozemku parc. č. 217, jehož součástí je stavba (dále společně jen „**společné části nemovitostí**“).
3. Specifikace jednotlivých jednotek a další náležitosti prohlášení vlastníka jsou uvedeny níže v tomto prohlášení.
4. Oproti předchozímu znění prohlášení je touto změnou prohlášení připojen do bytového spoluvlastnictví sousední pozemek parc. č. 217 v k. ú. Telnice u Brna, jehož součástí je stavba a je též vymezena ze společných částí nová jednotka č. 92/107. Dále se oproti předchozímu prohlášení mění označení jednotek č. 92/104, 92/105 a 92/106, kdy se namísto „jiný nebytový prostor“ jednotky označují jako „**ateliér**“.
5. Veškerá práva a povinnosti související se sousedním pozemkem parc. č. 217 v k. ú. Telnice u Brna přecházejí na vlastníky jednotek v poměru jejich podílu na společných částech.

Článek III.

Předmět prohlášení vlastníka

1. Vlastník tímto prohlášením v nemovitosti vymezil **7 jednotek** s tím, že popis jednotlivých jednotek je obsažen v článku IV. prohlášení.
2. Jednotka zahrnuje byt či ateliér jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovitosti vzájemně spojené a neoddělitelné (dle § 1159 občanského zákoníku). Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt či jiný nebytový prostor, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt či jiný nebytový prostor.
3. Velikost spoluvlastnických podílů je stanovena tímto prohlášením na základě dohody vlastníků.
4. Přílohou tohoto prohlášení jsou podle ustanovení § 1166 odst. 2 občanského zákoníku schémata (půdorysy) všech podlaží, které znázorňují polohu bytů, ateliérů a společných částí domu s údaji o podlahových plochách bytů a ateliérů.
5. Budova představuje rodinný dům s jedním podzemním podlažím (sklep – 1. PP) a třemi nadzemními podlažími (přízemí – 1. NP, 1. patro – 2. NP a podkroví). Celková podlahová plocha bytů a ateliérů vymezených prohlášením činí **386,5m²**.

Článek IV.

Prohlášení o rozdělení nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám

Vlastník tímto prohlášením vymezil následující jednotky v Nemovitostech podle popisu uvedenému níže.

1. **Jednotka č. 92/101 – byt**, který je umístěn v 1. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématech příslušných podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto bytu je **22,7 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **217/3757**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 92/101.**

2. **Jednotka č. 92/102 – byt**, který je umístěn v 1. NP a 1. PP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématech příslušných podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto bytu je **99,6 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **851/3757**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 92/102.**

3. **Jednotka č. 92/103 – byt**, který je umístěn ve 2. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto bytu je **102 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **1080/3757**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 92/103.**

4. **Jednotka č. 92/104 – ateliér**, který je umístěn v 1.PP budovy. Umístění ateliéru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Majitel jednotky **92/104** je povinen strpět umístění systému centrálního vytápění a ohřevu vody celého objektu a všech zařízení spjatých s jeho provozem včetně povinnosti umožnit přístup k rozvodům a systému vlastníkům ostatních jednotek v budově za účelem opravy a údržby.

Celková podlahová plocha tohoto ateliéru je **35,6 m²**. K tomuto nebytovému prostoru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **375/3757**. **Tento ateliér a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 92/104.**

5. **Jednotka č. 92/105 – ateliér**, který je umístěn v podkroví budovy. Umístění ateliéru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto nebytového prostoru je **40,3 m²**. K tomuto ateliéru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **344/3757**. **Tento ateliér a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 92/105.**

6. **Jednotka č. 92/106 – ateliér**, který je umístěn v podkroví budovy. Umístění ateliéru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto nebytového prostoru je **53,9 m²**. K tomuto ateliéru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **630/3757**. **Tento ateliér a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 92/106.**

7. **Jednotka č. 92/107 – ateliér**, který je umístěn v 1. PP budovy. Umístění ateliéru je znázorněno ve schématu, jež tvoří přílohu tohoto prohlášení.

Celková podlahová plocha tohoto ateliéru je **32,4 m²**. K tomuto ateliéru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **260/3757**. **Tento ateliér a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 92/107.**

Článek V. Společné části nemovitosti

1. Do společných částí Nemovitostí patří pozemky uvedené v čl. I tohoto prohlášení, tj.
 - **pozemek parc. č. 216** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 280 m², jehož součástí je stavba č. p. 92, rodinný dům, v katastrálním území **Telnice u Brna**, obci Telnice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1458;
 - **pozemek parc. č. 217** – zahrada o výměře 246 m², v katastrálním území **Telnice u Brna**, obci Telnice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 236, a to včetně stavby na ní se nacházející.
2. Společnými částmi budovy a stavby jsou dále její stavební části podstatné pro zachování budovy včetně jejich hlavních konstrukcí a jejího tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu/ jiného nebytového prostoru jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu/ jiného nebytového prostoru, což platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (§ 1160 odst. 2 občanského zákoníku).
3. Vlastník vymezuje společné části následovně:
 - společné prostory v nemovitosti,
 - společné konstrukce nemovitosti a rozvody,
 - společné vybavení nemovitosti,
 - společné příslušenství nemovitosti a
 - ostatní části nemovitosti, které nejsou výslovně v tomto článku uvedeny, avšak nejsou tímto prohlášením vymezeny jako byt/ jiný nebytový prostor nebo jeho součást či příslušenství.

Společnými jsou prostory v Nemovitostech, které nejsou součástí žádného bytu/ ateliéru, jejichž poloha je vyznačena ve schématech (půdorysech) jednotlivých podlaží.

Jedná se o:

- chodby včetně vnitřního a vnějšího schodišťového prostoru ve všech podlažích
- přístupová cesta přes pozemek parc. č. 217

Společnými konstrukcemi a rozvody je rozuměno:

- společné konstrukční části, tj. základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo budovy i stavby,
- hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, podlahy; podlahy v bytech/ jiných nebytových prostorech jsou společnými částmi budovy a stavby, vyjma podlahových krytín v bytech/ jiných nebytových prostorech a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytín, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí budovy a stavby,
- vchody do budovy a stavby, schodiště, dveře včetně zárubní,
- střecha, okapy a další klempířské prvky budovy a stavby,
- okna jak v bytech/ jiných nebytových prostorech, tak ve společných částech nemovitosti,

- komíny uvnitř budovy a stavby v celé své stavební délce,
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi vč. instalačních předmětů ve společných částech nemovitosti (světla, zářivky, zásuvky, vypínače),
- domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu/ jiného nebytového prostoru, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody studené a teplé vody až k uzávěrům pro byt/ jiný nebytový prostor; to se netýká rozvodů uvnitř bytu/ jiného nebytového prostoru za uzávěrem pro byt/ jiný nebytový prostor včetně vodovodních baterií,
- rozvody plynu až k uzávěrům pro byt/ jiný nebytový prostor; to se netýká rozvodů uvnitř bytu/ jiného nebytového prostoru za uzávěrem pro byt/ jiný nebytový prostor,
- rozvody ústředního topení včetně rozvodů topení uvnitř jednotlivých bytů či nebytových prostor

Společné vybavení Nemovitostí tvoří:

- společný vodoměr (ve vlastnictví dodavatele vody).
- společný elektroměr (ve vlastnictví dodavatele elektrické energie)
- společný centrální kotel pro vytápění a zásobník pro ohřev vody
- společný plynoměr a rozvod plynu

Společné příslušenství Nemovitostí tvoří:

- veškeré domovní přípojky, pokud nejsou ve vlastnictví správců veřejných sítí.

4. V Nemovitostech se vymezují společné části určené k užívání jen pro některé jednotky, a to takto:

Část pozemku parc. č. 216:

K jednotce č. 92/101 náleží právo výlučného užívání **části pozemku parc. č. 216** vymezené jako „**TERASA K JEDNOTCE 92/101**“ v rozsahu dle přílohy – č. 2 zakreslení části zastavěného pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 92/101 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 216:

K jednotce č. 92/101 náleží právo výlučného užívání **části pozemku parc. č. 216** jako **plochy pro parkování (1x parkovací místo)** v rozsahu dle přílohy – č. 6 zakreslení části zastavěného pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 92/101 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 216:

K jednotce č. 92/102 náleží právo výlučného užívání **části pozemku parc. č. 216** jako **plochy pro parkování (1x parkovací místo)** v rozsahu dle přílohy – č. 6 zakreslení části zastavěného pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 92/102 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 216:

K jednotce č. 92/103 náleží právo výlučného užívání **části pozemku parc. č. 216 jako plochy pro parkování (2x parkovací místo)** v rozsahu dle přílohy – č. 6 zakreslení části zastavěného pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 92/103 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Balkon u jednotky č. 92/103:

K jednotce č. 92/103 náleží právo výlučného užívání společné části domu jako **balkonu** v rozsahu dle přílohy (2.NP – „místnost“ 210 - balkon). Vlastník jednotky č. 92/103 je povinen tuto společnou část domu udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 217:

K jednotce č. 92/102 náleží právo výlučného užívání **části pozemku parc. č. 217 jako zahrady** v rozsahu dle přílohy – č. 6 zakreslení části sousedního pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 92/102 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 217:

K jednotce č. 92/103 náleží právo výlučného užívání **části pozemku parc. č. 217 jako zahrady** v rozsahu dle přílohy – č. 6 zakreslení části sousedního pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 92/103 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 217:

K jednotce č. 92/107 náleží právo výlučného užívání **části pozemku parc. č. 217 jako plochy pro parkování (1x parkovací místo)** a přilehlé terasy o výměře 12,59 m² v rozsahu dle přílohy – č. 6 zakreslení části sousedního pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 92/107 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Vnitřní část stavby na pozemku parc. č. 217

K jednotce č. 92/107 náleží právo výlučného užívání vnitřních prostor stavby na sousedním pozemku parc. č. 217, **jakožto součástí plochy jednotky** k užívání o výměře 30,4 m², a dále pochozí půdní prostor o výměře 23,9 m².

Článek VI.

Vlastnictví jednotek, práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotkám na vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníka jiných jednotek. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na druhé jednotce nebo společných částech nemovitosti způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.

2. Z vlastníka nemovitosti přecházejí na vlastníka jednotek níže uvedená práva a závazky:

- práva a povinnosti z dodávky a odběru elektrické energie,
- práva a povinnosti z dodávky a odběru plynu,
- práva a povinnosti z vodného a stočného,
- úhrada daně z nemovitých věcí,
- pojištění nemovitých věcí.

Článek VII.

Užívání a správa společných částí

1. Vlastníci jednotek jsou oprávněni užívat společné části nemovitosti tak, jak jsou vymezeny v článku V. tohoto prohlášení. Vlastníci jednotek jsou nadále povinni umožnit nerušený výkon práv ostatních vlastníků jednotek ke společným částem domu, zejména pak se zavazují společné části domu neznečišťovat nepořádkem, kouřem, zápachem apod. Ve společných prostorách není dovoleno odkládat jakékoliv předměty, pokud není vlastníky odsouhlaseno jinak, a tyto prostory slouží výhradně k účelům, k nimž jsou stavebně určeny. Vlastníci jednotek jsou povinni jednat tak, aby na společné věci nevznikala škoda, zavazují se o společné části domu pečovat s péčí řádného hospodáře a předcházet vzniku škodám. Další vztahy mezi vlastníky se řídí občanským zákoníkem.
2. Správa nemovitosti zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o nemovitost jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí budovy modernizací, rekonstrukcí, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v budově nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům budovy.
3. Každý vlastník jednotky přispívá na náklady spojené se správou nemovitosti v rozsahu určeném podílem na společných částech nemovitosti.
4. Společné části nemohou být samostatným předmětem převodu. Spoluvlastnické právo ke společným částem přechází s převodem nebo přechodem jednotky.
5. Osobou odpovědnou za správu nemovitosti je správce, přičemž prvním správcem se určuje Tomáš Urbánek.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

4. Na základě tohoto prohlášení vlastník požádá, aby příslušný katastrální úřad zapsal vlastnické právo k jednotkám do katastru nemovitostí.
5. Vlastník prohlašuje, že je plně způsobilý k právnímu jednání, a tudíž rovněž k uzavření tohoto prohlášení.
6. Toto prohlášení vlastníka budovy se vyhotovuje ve 4 (čtyřech) vyhotoveních, z nichž po jednom je určeno příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na povolení vkladu do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení je určeno pro Tomáše Urbánka a jedno vyhotovení je určeno pro Cuonga Jargalsaikhana a jedno pro manželé Michalčíkovi.

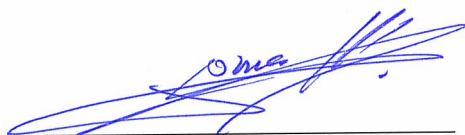
Příloha č. 1 dohody o změně prohlášení vlastníka – nové znění prohlášení vlastníka

Příloha:

- 1) schéma podlaží – 1.s;
- 2) schéma podlaží - 1. nadzemní patro;
- 3) schéma podlaží - 2. nadzemní patro;
- 4) schéma podlaží – podkroví;
- 5) schéma – jednotka č. 92/107 (zd);
- 6) koordinační zakres – zastavěného pozemku a sousedního pozemku s vyznačenými částmi pozemků k výlučnému užívání.

NÁSLEDUJE PODPISOVÝ ARCH

V dne 2026



Tomáš Urbánek

V dne 2026

Ing. Pavel Michalčík

V dne 2026



Cuong Jargalsaikhan

V dne 2026

Ing. Monika Michalčíková

