

Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek

Tomáš Urbánek, narozen 3. 6. 2000
trvale bytem Čermákova 584/26, Starý Lískovec, 62500 Brno
(dále jen „**Tomáš Urbánek**“).

manžele

MVDr. Jindřich Vašák, narozen 8. 7. 1948

Hana Vašáková [redacted]
oba trvale bytem Masarykova 361, 66701 Židlochovice
(dále jen „**manželé Vašákové**“).

Andrea Sopusková, narozena 13. 12. 1986
trvale bytem Masarykova 361, 66701 Židlochovice
(dále jen „**Andrea Sopusková**“).

a

Věra Václavíková, narozena 27. 10. 1985
trvale bytem Klášterní Dvůr 934, 664 61 Rajhrad
(dále jen „**Věra Václavíková**“).

(**Tomáš Urbánek**, **manželé Vašákové**, **Andrea Sopusková** a **Věra Václavíková** dále jen společně jako „**vlastník**“ nebo „**smluvní strany**“)

podle ustanovení § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „**občanský zákoník**“) činí

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:
 - jednotek č.: 2 a 6 vymezených v budově č. p. 361, (dále jen „**budova**“) stojící na pozemku parc. č. 1529 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 495 m², (dále rovněž „**zastavěný pozemek**“);součástí jednotek je i vlastnické právo k podílu o velikosti 203/620 na zastavěném pozemku a budově v katastrálním území Židlochovice, obci Židlochovice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 3255 (zastavěný pozemek včetně budovy je dále označen také jen jako „**nemovitost**“ nebo „**Nemovitosti**“).
2. **Manželé Vašákové** jsou vlastníky následujících nemovitých věcí:
 - jednotek č.: 1, 5, 101 vymezených v budově č. p. 361, stojící na pozemku parc. č. 1529 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 495 m²;

součástí jednotek je i vlastnické právo k podílu o velikosti 1/2 na zastavěném pozemku a budově v katastrálním území Židlochovice, obci Židlochovice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 3256.

3. Andrea Sopůšková je vlastníkem následující nemovité věci:

- jednotky č. 4 vymezené v budově č. p. 361, stojící na pozemku parc. č. 1529 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 495 m²;

součástí jednotky je i vlastnické právo k podílu o velikosti 63/620 na zastavěném pozemku a budově v katastrálním území Židlochovice, obci Židlochovice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 3275.

4. Věra Václavíková je vlastníkem následující nemovité věci:

- jednotky č. 3 vymezené v budově č. p. 361, stojící na pozemku parc. č. 1529 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 495 m²;

součástí jednotky je i vlastnické právo k podílu o velikosti 44/620 na zastavěném pozemku a budově v katastrálním území Židlochovice, obci Židlochovice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 3264.

Článek II.

Předmět prohlášení vlastníka

1. Vlastník tímto prohlášením v budově vymezuje **7 jednotek** s tím, že popis jednotlivých jednotek je obsažen v článku III. prohlášení.
2. Jednotka zahrnuje byt či jiný nebytový prostor 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.
4. Přílohou tohoto prohlášení jsou podle ustanovení § 1166 odst. 2 občanského zákoníku schémata (půdorysy) všech podlaží, které znázorňují polohu bytů, nebytových prostorů a společných částí domu s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostorů.
5. Budova představuje rodinný dům s jedním podzemním podlažím (sklep – 1. PP) a třemi nadzemními podlažími (přízemí – 1. NP, 1. patro – 2. NP a 2. patro – 3. NP). Celková podlahová plocha bytů a nebytových prostorů vymezených prohlášením činí **619,67 m²**.

Článek III.

Prohlášení o vymezení jednotek

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

1. **Jednotka č. 361/101 – jiný nebytový prostor**, který je umístěn v 1. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto nebytového prostoru je **99,81 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **100/620**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 361/101.**

2. **Jednotka č. 361/2 – byt**, který je umístěn v 1. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto bytu je **100,42 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **100/620**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 361/2.**

S vlastnictvím bytu je spojeno právo výlučného užívání **části pozemku parc. č. 1529** o jako zahrady v rozsahu dle přílohy – zakreslení části zastavěného pozemku k výlučnému užívání.

S vlastnictvím bytu je spojeno právo užívání prostor společných pouze některým vlastníkům jednotek, a to **sklepa č. 2.02** o výměře 8,6 m² nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v plánu, který je přílohou tohoto prohlášení.

3. **Jednotka č. 361/1 – byt**, který je umístěn ve 2. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto bytu je **99,12 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **99/620**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 361/1.**

S vlastnictvím bytu je spojeno právo výlučného užívání **sklepa č. 1.01** o výměře 21,5 m² nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v plánu, který je přílohou tohoto prohlášení a právo výlučného užívání **části zastavěného pozemku parc. č. 1529** jako zahrady v rozsahu dle přílohy – zakreslení části zastavěného pozemku k výlučnému užívání.

4. **Jednotka č. 361/3 – byt**, který je umístěn ve 2. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto bytu je **43,59 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **44/620**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 361/3.**

S vlastnictvím bytu je spojeno právo výlučného užívání **sklepa č. 2.01** o výměře 8,9 m² nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v plánu, který je přílohou tohoto prohlášení.

S vlastnictvím bytu je dále spojeno právo užívání prostor společných pouze některým vlastníkům jednotek, a to **sklepa č. 2.02** o výměře 8,6 m² nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v plánu, který je přílohou tohoto prohlášení.

5. **Jednotka č. 361/4 – byt**, který je umístěn ve 2. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto bytu je **63,01 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **63/620**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 361/4.**

S vlastnictvím bytu je spojeno právo výlučného užívání **sklepa č. 2.03** o výměře 7,4 m² nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v plánu, který je přílohou tohoto prohlášení.

S vlastnictvím bytu je dále spojeno právo užívání prostor společných pouze některým vlastníkům jednotek, a to **sklepa č. 2.02** o výměře 8,6 m² nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v plánu, který je přílohou tohoto prohlášení.

6. **Jednotka č. 361/5 – jiný nebytový prostor**, který je umístěn ve 3. NP budovy. Umístění nebytového prostoru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto nebytového prostoru je **110,5 m²**. K tomuto nebytovému prostoru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **111/620**. **Tento nebytový prostor a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 361/5.**

7. **Jednotka č. 361/6 – jiný nebytový prostor**, který je umístěn ve 3. NP budovy. Umístění nebytového prostoru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto nebytového prostoru je **103,22 m²**. K tomuto nebytovému prostoru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **103/620**. **Tento nebytový prostor a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 361/6.**

S vlastnictvím nebytového prostoru je spojeno právo užívání prostor společných pouze některým vlastníkům jednotek, a to **sklepa č. 2.02** o výměře 8,6 m² nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v plánu, který je přílohou tohoto prohlášení.

Článek IV. Společné části nemovitosti

1. Do společných částí Nemovitostí patří pozemky uvedené v čl. I odst. 1 tohoto prohlášení, tj. **pozemek parc. č. 1529** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 495 m², jehož součástí je stavba č. p. 361, rodinný dům, v katastrálním území Židlochovice, obci Židlochovice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 3254.
2. Společnými částmi budovy 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/ jiného nebytového prostoru, jejichž poloha je vyznačena ve schématech (půdorysech) jednotlivých podlaží. Jedná se o:

- chodby včetně vnitřního a vnějšího schodišťového prostoru ve všech podlažích a sklepní prostory.

Společnými konstrukcemi a rozvody se rozumí:

- společné konstrukční části, tj. základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo,
- hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, podlahy; podlahy v bytech/ jiných nebytových prostorech jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytech/ jiných nebytových prostorech a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- vchody do domu, schodiště, dveře včetně zárubní,
- střecha, okapy a další klempířské prvky,
- okna jak v bytech/ jiných nebytových prostorech, tak ve společných částech nemovitosti,
- komíny uvnitř budovy 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 výpuštění (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,
- sklepy umístěné v 1. PP budovy.

Společné vybavení Nemovitostí tvoří:

- společný vodoměr (ve vlastnictví dodavatele vody).

Společné příslušenství Nemovitostí tvoří:

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

Vybavení Nemovitostí společné pouze některým vlastníkům jednotek, a to jednotek 361/2, č. 361/3, č. 361/4 a č. 361/6:

- společné plynoměry (ve vlastnictví dodavatele plynu) a plynový kotel

Vybavení Nemovitostí společné pouze některým vlastníkům jednotek, a to jednotek 361/101, 361/1 a 361/5:

- společné plynoměry (ve vlastnictví dodavatele plynu) a plynový kotel.

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

Sklep č. 1.01:

K jednotce č. 361/1 náleží právo výlučného užívání sklepa č. 1.01 nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v příloze tohoto prohlášení. Vlastník jednotky č. 361/1 bere na vědomí, že jeho právo užívání sklepa č. 1.01 je omezeno povinností strpět umístění vodoměru a plynoměru a rozvodů vedoucích k těmto měřidlům a od těchto měřidel, včetně povinnosti umožnit přístup k měřidlům a rozvodům vlastníkům ostatních jednotek v budově za účelem odečtů měřidel a opravy a údržby měřidel a rozvodů, jakož i případně umístění nových měřidel a rozvodu. Vlastník jednotky č. 361/1 je povinen sklep udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 1529:

K jednotce č. 361/1 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 1529 jako zahrady v rozsahu dle přílohy – zakreslení části zastavěného pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 361/1 je povinen tuto část zastavěného pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 1529:

K jednotce č. 361/2 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 1529 jako zahrady v rozsahu dle přílohy – zakreslení části zastavěného pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 361/2 je povinen tuto část zastavěného pozemku udržovat na svůj náklad.

Sklep č. 2.01:

K jednotce č. 361/3 náleží právo výlučného užívání sklepa č. 2.01 nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v příloze tohoto prohlášení. Vlastník jednotky č. 361/3 je povinen sklep udržovat na svůj náklad.

Sklep č. 2.02:

K jednotkám č. 361/2, č. 361/3, č. 361/4 a č. 361/6 náleží právo společného užívání sklepa č. 2.02 nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v příloze

tohoto prohlášení. Vlastníci jednotek č. 361/2, č. 361/3, č. 361/4 a č. 361/6 jsou povinni sklep udržovat na svůj náklad.

Sklep č. 2.03:

K jednotce č. 361/4 náleží právo výlučného užívání sklepa č. 2.03 nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v příloze tohoto prohlášení. Vlastník jednotky č. 361/4 je povinen sklep udržovat na svůj náklad.

Sklep č. 2.04:

K jednotce č. 361/3 náleží právo výlučného užívání sklepa č. 2.04 nacházejícího se v 1. PP budovy, jehož umístění je znázorněno v příloze tohoto prohlášení. Vlastník jednotky č. 361/3 je povinen sklep udržovat na svůj náklad.

Článek V.

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.
3. Na nemovitosti nevážnou žádná omezení vlastnického práva.

Článek VI.

Užívání a správa společných částí

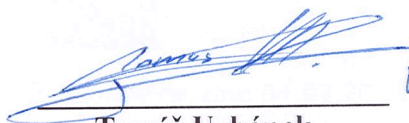
1. Vlastníci jednotek jsou oprávněni užívat společné části nemovitosti tak, jak jsou vymezeny v článku V. tohoto prohlášení. Vlastníci jednotek jsou nadále povinni umožnit nerušený výkon práv ostatních vlastníků jednotek ke společným částem domu, zejména pak se zavazují společné části domu neznečišťovat 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 VII.
Závěrečná ustanovení

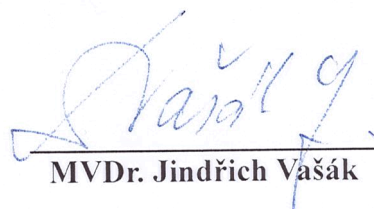
1. Vlastník prohlašuje, že je plně způsobilý k právnímu jednání, a tudíž rovněž k uzavření tohoto prohlášení.
2. Toto prohlášení vlastníka budovy se vyhotovuje ve 4 (čtyřech) vyhotoveních, z nichž po jednom je určeno příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na povolení vkladu do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení je určeno pro Tomáše Urbánka a dvě vyhotovení jsou určena pro manžele Vašákoví.

V Židlochovicích dne 4.3. 2026

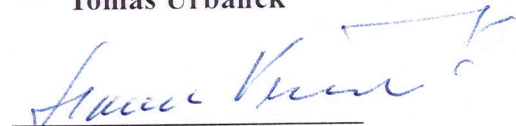


Tomáš Urbánek

v Brně 16.3.2026



MVDr. Jindřich Vašák



Hana Vašáková

Ověření - legalizace

Ověřuji, že:

1) pod pořadovým číslem 1298E4Q6 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

Hana Vašáková, nar. 21.10.1948, Masarykova 361, 66701 Židlochovice.



2) pod pořadovým číslem 1298E5MD tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

Jindřich Vašák, nar. 08.07.1948, Masarykova 361, 66701 Židlochovice.



Židlochovice, dne 04.03.2026



Mgr. Kateřina Vytykačová

notářská kandidátka
ustanovená zástupkyně

Mgr. Ondřeje Stupky, notáře v Brně



Mgr. Katarína Vydrová
pedagogická zručnosť
pedagogická zručnosť
Mgr. Katarína Vydrová

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 24941 / 8 / 2026

Já, Mgr. Adam Ledina, advokát, ev. č. ČAK: 22136, se sídlem Králova 2198/4, 616 00 Brno

Prohlašuji, že pan Tomáš Urbánek, narozen dne 3. 6. 2000 v Brně, trvale bytem Čermákova 584/26, Starý Lískovec, 625 00 Brno

jehož/jejíž totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 209658531.

tuto listinu i vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně dne 16. 3. 2026



vlastnoruční podpis advokáta



Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 178331474-417897-260320162840.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **178331474-417897-260320162840**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **11**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983

Pracoviště: Brno 2

Datum vyhotovení: **20.03.2026**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: Ilona Majtnerová

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



178331474-417897-260320162840