

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

Tomáš Urbánek, r.č. [REDACTED] rvale bytem Čermákova 584/26, Starý Lískovec, 62500
Brno

a

Eva Dokoupilová Herková, r.č. [REDACTED] rvale bytem Václava Hynka Macha 1991,
666 01 Tisnov

(Tomáš Urbánek a Eva Dokoupilová Herková dále jen jako „**vlastník**“)

podle ustanovení § 1164 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.: 1, 2, 3, 4, a 6 vymezených v budově č. p. 422, (dále jen „**budova**“) stojící na pozemku parc. č. st. 630 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 153 m², (dále rovněž „**zastavěný pozemek**“);

Součástí jednotek je i vlastnické právo k podílu o velikosti 3119/3612 na zastavěném pozemku, budově a na:

- pozemku parc. č. 331/135 – zahrada o výměře 620 m²;
- pozemku parc. č. 331/136 – zahrada o výměře 131 m²,

v katastrálním území **Čebín**, obci Čebín, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 661 (zastavěný pozemek včetně budovy a přilehlých pozemků je dále označen také jen jako „**nemovitost**“ nebo „**Nemovitosti**“).

2. Eva Dokoupilová Herková je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- jednotky č.: 5 vymezené v budově stojící na zastavěném pozemku.

Součástí jednotky je i vlastnické právo k podílu o velikosti 493/3612 na zastavěném pozemku, budově a na:

- pozemku parc. č. 331/135 – zahrada o výměře 620 m²;
- pozemku parc. č. 331/136 – zahrada o výměře 131 m²,

v katastrálním území **Čebín**, obci Čebín, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 661.

3. Eva Dokoupilová Herková a Tomáš Urbánek se tímto dohodly na změně vymezení jednotek v budově v rozsahu tohoto prohlášení vlastníka.

Článek II.

Předmět prohlášení vlastníka

1. Vlastník tímto prohlášením v budově vymezuje **6 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 (suterén – 1. PP) a dvěma nadzemními podlažími (přízemí – 1. NP, 1. patro – 2. NP). Celková podlahová plocha bytů a nebytových prostorů vymezených prohlášením činí **365,8 m²**.

Článek III.

Prohlášení o rozdělení nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám

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

1. **Jednotka č. 422/1 – byt**, který je umístěn v 1. PP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématech příslušných podlaží.
Celková podlahová plocha tohoto bytu je 85,6 m². K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **856/3612**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 422/1.**
2. **Jednotka č. 422/2 – byt**, který je umístěn v 1. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématech příslušných podlaží.
Celková podlahová plocha tohoto bytu je **77,5 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **775/3612**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 422/2.**
3. **Jednotka č. 422/3 – byt**, který je umístěn ve 2. NP budovy. Umístění bytu je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto bytu je **64,6 m²**. K tomuto bytu patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **646/3612**. **Tento byt a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 422/3.**

4. **Jednotka č. 422/4 – ateliér**, který je umístěn v 1.NP a 2.NP budovy. Umístění ateliéru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto ateliéru je **64 m²**. K tomuto ateliéru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **640/3612**. **Tento ateliér a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 422/4.**

5. **Jednotka č. 422/5 – ateliér**, který je umístěn v 1.NP a 2.NP budovy. Umístění ateliéru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Celková podlahová plocha tohoto ateliéru je **49,3 m²**. K tomuto ateliéru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **493/3612**. **Tento ateliér a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 422/5.**

6. **Jednotka č. 422/6 – ateliér**, který je umístěn v 1.NP budovy. Umístění nebytového prostoru je znázorněno v samostatném schématu půdorysu ateliéru.

Celková podlahová plocha tohoto nebytového prostoru je **24,8 m²**. Součástí jednotky je půdní prostor bez účelového využití o výměře 16 m². K tomuto ateliéru patří spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti o velikosti **202/3612**. **Tento ateliér a s ním spojený podíl na společných částech nemovitosti tvoří jednotku č. 422/6.**

Článek IV.

Společné části nemovitosti

1. Do společných částí Nemovitostí patří pozemky uvedené v čl. I odst. 1 tohoto prohlášení, tj.:
 - pozemek parc. č. st. 630 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 153 m², jehož součástí je stavba č. p. 422, rodinný dům;
 - pozemek parc. č. 331/135 – zahrada o výměře 620 m²;
 - pozemek parc. č. 331/136 – zahrada o výměře 131 m².
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 přenechává 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 – ateliér nebo jeho součást či příslušenství.

4. Společnými jsou prostory v Nemovitostech, které nejsou součástí žádného bytu/ jiného nebytového prostoru – ateliéru, jejichž poloha je vyznačena ve schématech (půdorysech) jednotlivých podlaží. Jedná se o:

- chodby včetně vnitřního a vnějšího schodišťového prostoru ve všech podlažích;
- kotelna,

společným prostorem, který není na schématech vyznačen je dále půdní prostor nacházející se pod střechou nad jednotkou č. 422/3 – byt, který je umístěn ve 2. NP budovy.

5. Společnými konstrukcemi a rozvody je rozuměno:

- 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 výpusť (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.

6. 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.

7. Společné příslušenství Nemovitostí tvoří:

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

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

Zahrady:

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/1 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako zahrady o velikosti **111,6 m²** – v příloze zakreslena část pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/1 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/2 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako zahrady o velikosti **57 m²** – v příloze zakreslena část pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/2 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/3 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako zahrady o velikosti **63,5 m²** – v příloze zakreslena část pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/3 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/4 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako zahrady o velikosti **18 m²** – v příloze zakreslena část pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/4 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/5 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako zahrady o velikosti **14,5 m²** – v příloze zakreslena část pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/5 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/6 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako zahrady o velikosti **56 m²** – v příloze zakreslena část pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/6 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Parkovací stání:

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/1 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako **parkovacích stání** označených P1; P2; vyznačených na výkresu dle přílohy „vymezení parkovacích stání“ – označení části pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/1 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/2 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako **parkovacích stání** označených P3; P4; vyznačených na výkresu dle přílohy „vymezení parkovacích stání“ – označení části pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/2 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/3 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako **parkovacích stání** označených P6; P7; vyznačených na

výkresu dle přílohy „vymezení parkovacích stání“ – označení části pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/3 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/4 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako **parkovacích stání** označených P9; P10; vyznačených na výkresu dle přílohy „vymezení parkovacích stání“ – označení části pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/4 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/5 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako **parkovacích stání** označených P12; P11; vyznačených na výkresu dle přílohy „vymezení parkovacích stání“ – označení části pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/5 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Část pozemku parc. č. 331/135: K jednotce č. 422/6 náleží právo výlučného užívání části pozemku parc. č. 331/135 jako **parkovacích stání** označených P5; P8; vyznačených na výkresu dle přílohy „vymezení parkovacích stání“ – označení části pozemku k výlučnému užívání. Vlastník jednotky č. 422/6 je povinen tuto část pozemku udržovat na svůj náklad.

Balkony, terasy a předzahrádky:

Balkon u jednotky č. 422/2: K jednotce č. 422/2 náleží právo výlučného užívání společné části domu jako **balkonu** v rozsahu dle přílohy (1.NP – „místnost“ 109 – balkon 15,3 m²). Vlastník jednotky č. 422/2 je povinen tuto společnou část domu udržovat na svůj náklad.

Terasa u jednotky č. 422/5: K jednotce č. 422/5 náleží právo výlučného užívání společné části domu jako **terasy** v rozsahu dle přílohy (2.NP – „terasa“ – balkon 12,4 m²). Vlastník jednotky č. 422/5 je povinen tuto společnou část domu udržovat na svůj náklad.

Předzahrádky u jednotky č. 422/4: K jednotce č. 422/4 náleží právo výlučného užívání společné části domu jako **předzahrádky** v rozsahu dle přílohy (1.NP – „předzahrádka“ – 10 m²). Vlastník jednotky č. 422/4 je povinen tuto společnou část domu udržovat na svůj náklad.

Jiné nebytové společné prostory:

Půdní prostor nacházející se pod střechou nad jednotkou č. 422/3: K jednotce č. 422/3 náleží právo výlučného užívání společné části domu půdního prostoru o výměře 30 m² za účelem nikoli k bydlení (zejména jako sklad, sušárna apod.). Vlastník jednotky č. 422/3 je povinen tuto společnou část domu 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.

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.

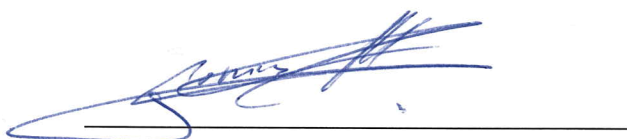
Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Na základě tohoto prohlášení vlastník požádá, aby příslušný katastrální úřad zapsal vlastnické právo k jednotkám do katastru nemovitostí.
2. Vlastník prohlašuje, že je plně způsobilý k právnímu jednání, a tudíž rovněž k uzavření tohoto prohlášení.
3. Toto prohlášení vlastníka budovy se vyhotovuje ve 2 (dvou) 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
4. Příloha: schémata podlaží

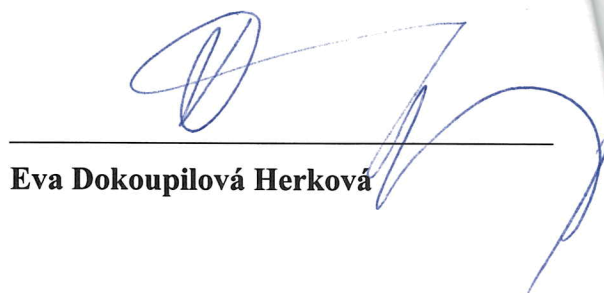
NÁSLEDUJE PODPISOVÝ ARCH

V Brně dne 22.10.2025



Tomáš Urbánek

V Brně dne 15.10.20



Eva Dokoupilová Herková