

Advokátní kancelář

JUDr. Jaroslava P o v o v á

- § § § -

Lysá nad Labem

JUDr. Jan B e t k a

## Prohlášení vlastníka

učiněné dle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, zejména ve znění zákona č. 103/2000 Sb., (dále jen zákon, není-li uvedeno jinak)

Výlučný vlastník budovy č.p. 1468 – 1469 - 1470 v Lysé nad Labem

**Stavební bytové družstvo Nymburk ( dále zkráceně jen SBD Nymburk)**

se sídlem Nymburk, Sadová 2107

IČO: 00 03 64 21

zastoupené panem Ing. Zdeňkem Kratochvílem, předsedou představenstva  
panem Karlem Johnem, členem představenstva – ředitelem družstva

zapsané v Obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze v odd. Dr., vl.85  
tímto svým prohlášením

### **u r č u j e**

v budově č.p. 1468-1469-1470 v Lysé nad Labem prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem stanou jednotkami a společnými částmi domu.

SBD Nymburk prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy – domu k bydlení v Lysé nad Labem, který se sestává ze tří sekcí se samostatnými vchody označenými čísly popisnými 1468, 1469 a 1470. Vlastnické právo k stavbě získalo SBD výstavbou této budovy na základě rozhodnutí o uvedení do trvalého provozu – užívání vydaného Městským národním výborem – Odborem výstavby č.j. Výst. /1964-Tch/Bga ze dne 30.10.1964 a následné listiny o sloučení družstev ze dne 9.7.1979 - POLVZ:255/97.

Vlastnického právo SBD Nymburk k stavbě je zapsáno na LV č. 10165 vedeném pro katastrální území Lysá nad Labem Katastrálním úřadem v Nymburku. Vlastník dále prohlašuje, že jeho vlastnické právo není omezeno žádnými právy třetích osob a je oprávněn učinit toto prohlášení i následně nakládat s vlastnickým právem k takto určeným jednotkám postupem dle zákona.

V souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., v platném znění, pak k splnění náležitostí vyplývajících ze zákona, zejména ustanovení § 4, odst. 2, sděluje vlastník údaje o předmětné nemovitosti.

## Článek I.

k § 4 odst. 2 písm. a ) **Označení budovy, čísla jednotek včetně jejich pojmenování a umístění v budově**

Označení budovy :           č.p. 1468 na st. 1670  
                                      č.p. 1469 na st. 1671  
                                      č.p. 1470 na st. 1805  
Okres:                           Nymburk  
Název katastrálního území: Lysá nad Labem 689505  
Stávající zápis budovy na LV č.:   **10165**  
Číslo popisné:               **č.p. 1468 na st.1670 - objekt bydlení**  
                                      **č.p. 1469 na st.1671 - objekt bydlení**  
                                      **č.p. 1470 na st.1805 - objekt bydlení**  
  
Parcelní číslo:               **st. 1670 o výměře 164 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha**  
                                      **st. 1671 o výměře 164 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha**  
                                      **st. 1805 o výměře 178 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha**  
                                      pozemky nejsou ve vlastnictví SBD Nymburk  
Stávající zápis pozemků na LV č.:   **3081**

### Popis budovy:

Jedná se o podsklepenou budovu se 3 nadzemními obytnými podlažími, která je užívána jako obytný dům a nachází se v ní celkem 18 bytových jednotek. V suterénu je tzv. technické podlaží se sklepy náležejícími k jednotlivým bytům a společnými prostory. V krajní části půdorysu domu č.p.1470 je průjezd spojující vnitřní blok domu s veřejnou komunikací. Bývalá namáčirna – je společná pouze vlastníkům b.j. 1468/3 + 1468/5.

V současné době jsou tedy v budově následující podlaží tvořena :

**Suterén:** průchozí a společný pro všechny tři sekce:

vodárna, prádelna, sušárna, dílna, kolárna kočárkárna, kancelář, sklepy náležející k bytům, býv. namáčirna

1. N.P. – přízemí      bytové jednotky
2. N.P. – 1.patro     bytové jednotky
3. N.P. – 2.patro     bytové jednotky

Čísla jednotek včetně jejich pojmenování a umístění v budově:

V domě jsou určeny jako jednotky **pouze bytové jednotky - tj. byty** a to v každém č.p. vždy pouze dva byty na jednom podlaží

v č.p.1468 :

- 1468/1, 1468/2 - přízemí
- 1468/3, 1468/4 - 1. patro
- 1468/5, 1468/6 - 2. patro

v č.p.1469:

- 1469/7, 1469/8 - přízemí
- 1469/9, 1469/10 - 1. patro
- 1469/11, 1469/12 - 2. patro

v č.p. 1470:

1470/13, 1470/14 - přízemí

1470/15, 1470/16 - 1. patro

1469/17, 1469/18 - 2. patro

## Článek II.

k § 4 odst. 2 písm. b ) **Popis jednotek, jejich příslušenství , podlahové plochy a popis jejich vybavení**

V případě všech určených jednotek se jedná o byty sestávající se z jedné kuchyně , 2 – 4 pokojů , předsíně , WC, koupelny s tím, že v každém bytu se nachází jedna lodžie o jednotné výměře 3,90m<sup>2</sup>. jako příslušenství pak ke každému bytu náleží samostatné uzamykatelné skřípky, které se nacházejí v suterénní části domu. Sklepy jsou označeny stejným pořadovým číslem jako byty k nimž náleží.

### Podlahové plochy jednotlivých bytů:

Dispozice bytů a konkrétní výměry bytů jsou v m<sup>2</sup> následující:

a) byt č. 1468/1	+ sklepy: 4,00 + 2,70 = 6,70
1468/5	4,00 + 2,70 = 6,70
1470/13	4,00 + 2,70 = 6,70

kuchyň .....	4,60
pokoj .....	21,10
pokoj .....	11,90
pokoj .....	15,20
předsíň .....	3,70
koupelna .....	2,10
WC .....	1,10
lodžie .....	3,90
<b>Celkem .....</b>	<b>63,60</b>

b) byt č. 1468/2	+ sklepy: 4,00 + 2,70 = 6,70
1468/4	4,00 + 2,80 = 6,80
1468/6	4,00 + 2,70 = 6,70
1469/10	4,00 + 2,70 = 6,70
1469/12	4,00 + 2,70 = 6,70

kuchyň .....	4,60
pokoj .....	17,40
pokoj .....	12,90
hala .....	8,40
předsíň .....	4,50
koupelna .....	2,10
WC .....	1,10
lodžie .....	3,90
<b>Celkem .....</b>	<b>54,90</b>

c) byt č. 1468 /3

1469/7

1469/11

1470/15

1470/17

+ sklepy:  $4,00 + 3,80 = 7,80$

$4,00 + 2,80 = 6,80$

$4,00 + 2,70 = 6,70$

$4,00 + 2,80 = 6,80$

$4,00 + 2,70 = 6,70$

kuchyň .....	4,60
pokoj .....	21,10
pokoj .....	11,90
pokoj .....	7,80
hala .....	7,30
předsíň .....	3,70
koupelna .....	2,10
WC .....	1,10
lodžie .....	3,90
<b>Celkem .....</b>	<b>63,50</b>

byt č. 1469 /8

+ sklepy:  $4,00 + 2,80 = 6,80$

kuchyň .....	4,60
pokoj .....	17,40
pokoj .....	12,90
hala .....	9,90
předsíň .....	2,90
koupelna .....	2,10
WC .....	1,10
lodžie .....	3,90
<b>Celkem .....</b>	<b>54,80</b>

byt č. 1469/9

+ sklepy:  $4,00 + 2,70 = 6,70$

kuchyň .....	4,60
pokoj .....	21,10
pokoj .....	11,90
pokoj .....	7,60
hala .....	7,30
předsíň .....	3,70
koupelna .....	2,10
WC .....	1,10
lodžie .....	3,90
<b>Celkem .....</b>	<b>63,30</b>

byt č. 1470/14	+ sklepy: 2,80 + 3,70 =	6,50
1470/16	2,80 + 8,20 =	11,00
1470/18	3,60 + 2,70 + 4,00 =	10,30

kuchyň .....	4,60
pokoj .....	11,60
pokoj .....	16,70
pokoj .....	19,80
pokoj .....	12,20
hala .....	7,30
předsíň .....	4,90
koupelna .....	2,10
WC .....	1,10
lodžie .....	3,90
<b>Celkem .....</b>	<b>84,20</b>

Všechny byty jsou vybaveny standardně rozvody teplé a studené vody, rozvodem 220 V. Každý byt má v suterénu sklep. Byty jsou určeny k individuálnímu vybavení kuchyňskou linkou s digestoří, sporákem, směšovacími bateriemi teplé a studené vody v kuchyni a koupelně, vanou, umyvadlem, mísou WC, podlahovou krytinou, osvětlovacími tělesy, listovní schránkou a zvonkem, domácím telefonem. Vytápění každého bytu je individuální kotlem v suterénu nebo plynovými topidly WAW. V bytu 1469/11 jsou el. akumulární kamna.

Součástí bytových jednotek je veškerá jejich vnitřní instalace a rozvody elektrické energie, vody, rozvod plynu k plynoměru (vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty – světla a zásuvky), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu včetně vstupních dveří se zárubněmi.

#### b) samostatné nebytové prostory:

**Samostatný nebytový prostor se v budově nenachází.**

### Článek III.

**K § 4 odst. 2 písm. c ) Určení společných částí domu, které budou společné všem vlastníkům jednotek.**

Společnými částmi domu jsou zejména základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, střecha, klempířské prvky, komínová tělesa, hromosvody, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, hlavní vchody se vstupními schody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, hl. uzávěry a vodoměry, rozvody plynu, kanalizace, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody odsávání a větrání.

K užívání všemi vlastníky bytu jsou určeny vedle spojovacích chodeb, vstupů a schodišť také společné suterenní místnosti jako je kancelář samosprávy domu, kolárna a kočárkárna dílna prádelna vodárna, sušárna. K užívání pouze některými vlastníky je určena místnost bývalé namáčírny-vodárny o výměře 4,20m<sup>2</sup> kde jsou umístěny kotle ÚT pro byty č. 1468/3 a 1468/5, která je společná ve smyslu § 4 odst. 2 písm. c) pouze těmto vlastníkům bytů.

#### Článek IV.

#### K § 4 odst. 2 písm. d ) Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy

Velikost spoluvlastnického podílu vlastníků každé vyčleněné bytové jednotky a každého samostatného nebytového prostoru na společných částech budovy společným všem vlastníkům jednotek je stanovena takto:

jednotka	výměra + sklep	celkem	podíl v o/oo
1468/1	63,60 + 6,70	70,30	55
1468/2	54,90 + 6,70	61,60	48
1468/3	63,50 + 7,80	71,30	55
1468/4	54,90 + 6,80	61,70	48
1468/5	63,60 + 6,70	70,30	55
1468/6	54,90 + 6,70	61,60	48
1469/7	63,50 + 6,80	70,30	55
1469/8	54,80 + 6,80	61,60	48
1469/9	63,30 + 6,70	70,00	55
1469/10	54,90 + 6,70	61,60	48
1469/11	63,50 + 6,70	70,20	55
1469/12	54,90 + 6,70	61,60	48
1470/ 13	63,60 + 6,70	70,30	55
1470 /14	84,20 + 6,50	90,70	70
1470 /15	63,50 + 6,80	70,30	55
1470 /16	84,20 +11,00	95,20	74
1470 /17	63,50 + 6,70	70,20	55
1470/ 18	84,20 +10,30	94,50	73
<b>Celkem</b>		<b>1283,30</b>	<b>1 000</b>

#### K § 4 odst. 2 písm. e ) Označení pozemku :

Předmětná budova se nachází na pozemcích takto

Parcelní číslo:

st. 1670 o výměře 164 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha - pro č.p.1468

st. 1671 o výměře 164 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha - č.p.1469

st. 1805 o výměře 178 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha - č.p.1470

a jak bylo shora uvedeno pozemky nejsou ve vlastnictví SBD Nymburk.

Ke dni tohoto prohlášení je vlastnické právo k pozemkům zapsáno ve prospěch Česká republika - právo hospodaření Okresní úřad v Nymburce , č.p165, právo trvalého užívání pro SBD Nymburk.

SBD Nymburk pak prohlašuje, že požádal ve smyslu ust. § 879c občanského zákoníku o změnu stávajícího práva trvalého užívání těchto pozemků, které k nim má, na vlastnické právo a to již žádostí doručenou Okresnímu úřadu V Nymburku dne 20.11.2000.

## Článek V.

### **K § 4 odst. 2 písm. f) - Práva a závazky týkající se budovy**

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek v případě převodu vlastnického práva přecházejí zejména tato práva nebo povinnosti týkající se budovy a jejích společných částí, která umožňují řádné užívání jednotlivých bytů a provoz domu jako takového.

1. Právo na odvoz odpadků zajišťovaných vlastníky prostřednictvím Technických služeb
2. Právo odebírat pitnou vodu a právo svodu odpad. vod dle smlouvy sjednané s StVaK a.s.
3. Právo odebírat el. energii dle smlouvy s firmou Středočeská energetická a.s. k zajištění osvětlení společných prostor
4. Právo odebírat zemní plyn dle smlouvy s firmou Středočeská plynárenská a.s.

Vlastník prohlašuje, že na budově, která je předmětem tohoto prohlášení neváznou žádná práva třetích osob, tedy zejména žádná práva zástavní, nesplacené úvěry, práva věcného břemene nebo jiné podobné závazky třetích osob.

Práva k pozemkům budou vypořádána ve smyslu platných právních předpisů převodem do vlastnictví případných nových vlastníků jednotek bezplatně následně.

## Článek VI.

### **K § 4 odst. 2 písm. g) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku**

1. Spoluvlastníci se podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci mírou vyjádřenou velikostí spoluvlastnického podílu spojeného s vlastnictvím bytu.
2. O správě a hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikostí spoluvlastnických podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Účastníci se zavazují řešit veškeré sporné záležitosti především dohodou.
3. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni se účastnit všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně
4. Na nákladech na údržbu a opravy jednotlivých bytů, které jednotliví spoluvlastníci užívají, budou se podílet, resp. účastnit spoluvlastníci každý samostatně. To znamená, že uvedené náklady na daný byt ponese samostatně ten spoluvlastník, který daný byt jako vlastník užívá. Účast spoluvlastníků na nákladech na údržbu a opravy společných částí, kontrola a potřebné revize apod. a výkon správy na společné věci se podílejí spoluvlastníci podle velikosti spoluvlastnického podílu.
5. Jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.
6. K rozhodování v souvislosti s provozem společné věci a k vyřizování běžných záležitostí týkajících se společné věci zmocní spoluvlastníci správce
7. Pro zabezpečení financování nákladů na opravy a údržbu společných zařízení bude odsouhlasena částka na samostatném jednání po převodu alespoň tří bytů do vlastnictví různých osob. Výše úhrady pro každého spolumajitele je závislá na výši podílu na společné věci. Příslušnou částku zaplatí spolumajitel vždy do 15. dne každého měsíce, počínaje dnem, kdy bude všem výše uvedeným spoluvlastníkům předáno číslo bankovního spojení.

8. Za účelem hospodaření s finančními prostředky bude zřízen samostatný účet Vlastník zřízeného účtu je povinen vést řádně účetnictví domu a na vyžádání kteréhokoliv vlastníka tuto předložit ke kontrole. Na schůzích vlastníků, nejméně však jedenkrát ročně, předloží finanční vyúčtování za uplynulý rok.
9. Zálohové úhrady za spotřebu elektrické energie ve společných prostorách domu bude hrazeno ze společného účtu. Roční vyúčtování na základě vyúčtování SČE bude v případě nedoplatku hrazeno zvlášť a výše úhrady bude rozpočítána podle vlastnického podílu na společné věci. Případný přeplatek bude převeden na společný účet spolumajitelů.

## Článek VII

### **K § 4 odst. 2 písm. h ) Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.**

Správu společných částí domu bude zajišťovat stávající vlastník domu : **Stavební bytové družstvo Nymburk , se sídlem Nymburk, Sadová 2107, IČO: 00 03 64 21** s tím, že dle ust. § 9 zákona se nejedná o dům, kde by již tímto prohlášením ze zákona vzniklo společenství vlastníků, neboť všechny bytové jednotky jsou v době tohoto prohlášení ve vlastnictví jedné právnické osoby. V případě převodu jednotek do vlastnictví stávajících nájemců – členů družstva bude postupováno v souladu se zákonem - §9 zákona.

V případě prodeje nebo jiného zcizení vlastnického práva k jednotlivým jednotkám budou tito vlastníci platit zálohové platby na úhradu dodávaných energií dle smluv uvedených shora v předcházejícím oddíle tohoto prohlášení, které budou správcem vyúčtovány nejpozději do 3 měsíců po skončení zúčtovaného období, pokud nevyplývá ze zvláštního předpisu jinak.

Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.

Správce vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů.

Náklady hospodaření domu představují zejména:

- a) náklady na údržbu, provoz a opravy společných částí
- b) daň z nemovitosti
- c) pojištění domu
- d) případné mzdové náklady včetně odvodů na soc. a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu
- e) spotřebu energií ve společných částech domu (zejména voda, elektřina, teplo)
- f) odvoz odpadků

V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu nákladů provozu budovy jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách a pozemku, pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.



## Článek VIII. Závěr

Toto prohlášení bylo vypracováno podle stavebně technické dokumentace domu, informací poskytnutých vlastníkem a samosprávou domu v Advokátní kanceláři Lysá nad Labem, Husovo náměstí 550, advokátem JUDr. Janem Betkou, který ověřil totožnost účastníků a před kterým vlastník toto prohlášení podepsal.

Přílohy:

1. půdorysy všech podlaží s určením polohy jednotek, spol. prostor v domě a údaje o podlahových plochách jednotek a spol. částí domu



**Ing. Zdeněk Kratochvíl**  
předseda představenstva

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
NYMBURK  
Sadová 2107, IČO: 036421  
tel: 0325 / 531109, 531077

①



**Karel John**  
ředitel družstva

**JUDr. Jan BETKA**  
advokát  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ  
Lysá nad Labem, Husovo nám. 550  
☎ (0325) 552 045



Advokátní kancelář  
Husovo náměstí 550  
289 22 Lysá nad Labem

č.ú. 0501757319/0800  
vedený u ČS, a.s., pob. Lysá nad Labem

IČO: 45826676, č. ČAK: 2256

tel/fax 0325/552045  
tel.: 0325/553532  
e-mail: ak\_lysa@iol.cz

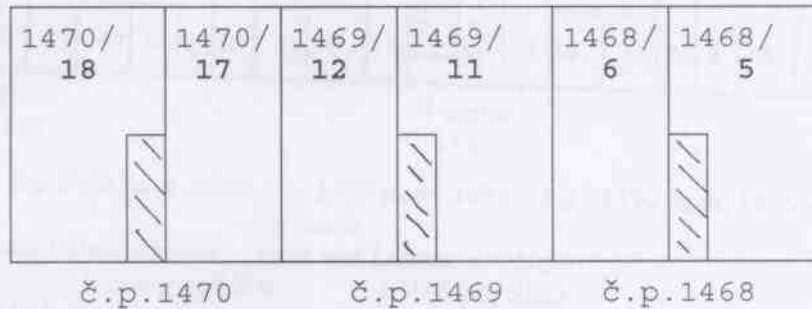
Příloha k prohlášení vlastníka budovy č.p.1468-1469-1470

v Lysé nad Labem

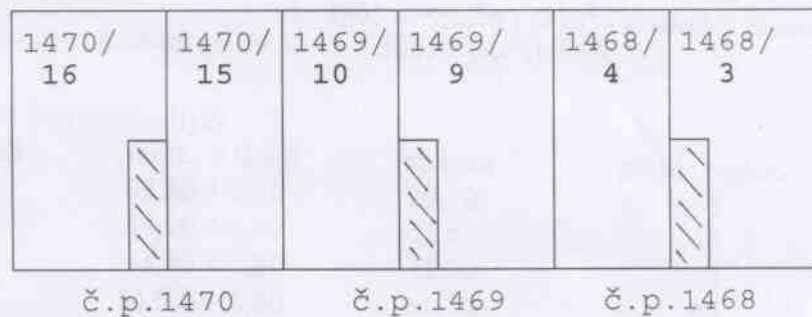
a k příloze o převodu vlastnictví k těmto bytovým jednotkám

Schéma určující polohu jednotlivých určených bytů s údaji o jejich podlahových plochách

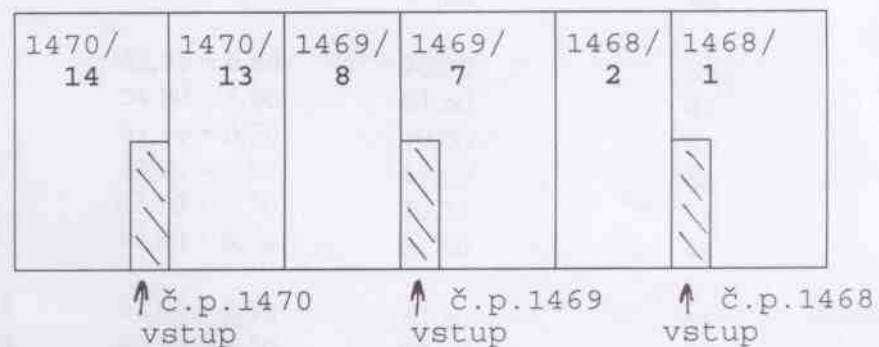
2.patro



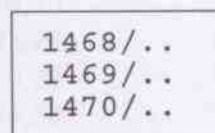
1.patro



Přízemí



Legenda:



Společný nebytový

prostor (chodby, vstupy,  
kolárna, kočárkárna dílna  
kancelář, sušárna apod.)

Bytové jednotky

1468/ 1-6  
1469/7-12  
1470/13-18

převáděná

bytová jednotka

+  
bývalá namáčírna  
společná pouze pro  
1468/3+5

