



# ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JUDr. Jiří Sobotka, JUDr. Libor Fiedler

Palackého 223/5, 288 02 Nymburk

tel.: 325 511 180, tel./fax.: 325 512 581

e-mail: judr.sobotka@post.cz, www.aknymburk.cz

Nymburský železničář - družstvo pro správu domů, IČ 25727044, se sídlem 288 02 Nymburk, Zámečnická 1996  
zast. předsedou družstva panem Františkem Martanem, bytem Nymburk, Zámečnická 1996

## PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

dle ust. § 4 zák. č. 72/1994 Sb.

### O B S A H

- I. Údaje o nemovitostech a vlastnických vztazích
- II. Vymezení bytových jednotek
- III. Určení společných částí budovy
- IV. Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy a pozemcích
- V. Práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- VI. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
- VII. Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu
- VIII. Příloha

Nymburský železničář - družstvo pro správu domů, se sídlem v Nymburce, Zámečnická 1996, IČO 25 72 70 44, zast. předsedou družstva Františkem Martanem činí následující prohlášení vlastníka dle ust. § 4 zák. č. 72 / 1994 Sb.

### I.

#### Údaje o nemovitostech a vlastnických vztazích

1. Nymburský železničář - družstvo pro správu domů je na základě smlouvy o prodeji privatizovaného majetku ze dne 29. 4. 2005 č. 01890-2005-321-S-007/2005 vlastníkem následujících nemovitostí:
  - dům (objekt bydlení) čp. 1996 na st. 445
  - pozemek st. 445 o výměře 496 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemková parc. č. 1758/1 o výměře 140 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
  - pozemková parc. č. 1760/4 o výměře 90 m<sup>2</sup> – ost. plocha
  - pozemková parc. č. 1760/5 o výměře 24 m<sup>2</sup> – ost. plocha

Dům čp. 1996 v Nymburce je se samostatným vchodem a popisným číslem a je z hlediska svého stavebnětechnického uspořádání budovou ve smyslu ust. § 2 zák. č. 72/1994 Sb.

Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, na LV č. ~~6735~~ 6758 pro kat. území a obec Nymburk.

2. Vlastník budovy tímto prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy za bytové jednotky takto:

- bytová jednotka č. 1996/1 nacházející se v I. nadzemním podlaží
- bytová jednotka č. 1996/2 nacházející se v mezipatře mezi I. a II. nadzemním podlažím
- bytová jednotka č. 1996/3 nacházející se v II. nadzemním podlaží
- bytová jednotka č. 1996/4 nacházející se v mezipatře mezi II. a III. nadzemním podlažím
- bytová jednotka č. 1996/5 nacházející se v III. nadzemním podlaží
- bytová jednotka č. 1996/6 nacházející se v mezipatře mezi III. a IV. nadzemním podlažím
- bytová jednotka č. 1996/7 nacházející se v IV. nadzemním podlaží
- bytová jednotka č. 1996/8 nacházející se v mezipatře mezi IV. a V. nadzemním podlažím
- bytová jednotka č. 1996/9 nacházející se v V. nadzemním podlaží

## II.

### Popis jednotek, jejich příslušenství, podlahová plocha a popis jejich vybavení

#### 1. Bytová jednotka č. 1996/1:

sestavá ze 2 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	11,00 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>
Celková výměra	64,98 m <sup>2</sup>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 2 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 4 ks, el. bojler 1 ks, infrazářič 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

## 2. Bytová jednotka č. 1996/2:

sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
dětský pokoj	13,66 m <sup>2</sup>
kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	9,84 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
balkón	3,40 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>

Celková výměra 80,88 m<sup>2</sup>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 1 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 5 ks, el. bojler 1 ks, infrazářič 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

## 3. Bytová jednotka č. 1996/3:

sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
dětský pokoj	13,66 m <sup>2</sup>
kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	11,80 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>

Celková výměra 79,44 m<sup>2</sup>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 2 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 5 ks, el. bojler 1 ks, infrazářič 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

## 4. Bytová jednotka č. 1996/4:

sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
dětský pokoj	13,66 m <sup>2</sup>
kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	9,84 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
balkón	3,40 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra</b>	<b>80,88 m<sup>2</sup></b>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 1 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 5 ks, el. bojler 1 ks, infrazářič 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

#### **5. Bytová jednotka č. 1996/5:**

sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
dětský pokoj	13,66 m <sup>2</sup>
kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	11,80 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra</b>	<b>79,44 m<sup>2</sup></b>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 2 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 5 ks, el. bojler 1 ks, infrazářič 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

#### **6. Bytová jednotka č. 1996/6:**

sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
dětský pokoj	13,66 m <sup>2</sup>

kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	9,84 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
balkón	3,40 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra</b>	<b>80,88 m<sup>2</sup></b>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 1 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 5 ks, el. bojler 1 ks, infrazáříč 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

#### **7. Bytová jednotka č. 1996/7:**

sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
dětský pokoj	13,66 m <sup>2</sup>
kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	11,80 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra</b>	<b>79,44 m<sup>2</sup></b>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 2 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 5 ks, el. bojler 1 ks, infrazáříč 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

#### **8. Bytová jednotka č. 1996/8:**

sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
dětský pokoj	13,66 m <sup>2</sup>
kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	9,84 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>

WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
balkón	3,40 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra</b>	<b>80,88 m<sup>2</sup></b>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 1 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 5 ks, el. bojler 1 ks, infrazáříč 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

### **9. Bytová jednotka č. 1996/9:**

sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, přičemž výměry jednotlivých místností jsou následující :

obývací pokoj	19,04 m <sup>2</sup>
ložnice	15,87 m <sup>2</sup>
dětský pokoj	13,66 m <sup>2</sup>
kuchyně se spíží	8,04 m <sup>2</sup>
předsíň	11,80 m <sup>2</sup>
koupelna	4,35 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
lodžie	4,08 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,62 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra</b>	<b>79,44 m<sup>2</sup></b>

K vybavení bytu náleží:

kuchyňská linka 1 ks, el. kamna 1 ks, vestavěná skříň 2 ks, vana 1 ks, umyvadlo 1 ks, WC mísa s nádrží 1 ks, míchací baterie 3 ks, topná tělesa 5 ks, el. bojler 1 ks, infrazáříč 1 ks, listovní schránka 1 ks, zvonek 1 ks.

### **III.**

#### **Určení společných částí budovy**

Společnými částmi budovy jsou :

- a) základy budovy včetně izolací
- b) kompletní konstrukce střechy budovy včetně komínových odtahů od plynových kotlů, společná televizní anténa, hromosvodová soustava a klempířské prvky
- c) svislé zděné nosné konstrukce obvodové a středové, konstrukce komínových těles, vnitřní zděné příčky s obklady a omítkami přístupné ze společných prostor, včetně instalačních šachet a vodorovné stropní konstrukce budovy

- d) vchod do domu a prostor zádveří
- e) konstrukce schodišť včetně schodišťových podest v nadzemních i podzemních podlažích, chodby, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy mimo dveří do bytů a do sklepních kójí
- f) společné prostory, nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy, jmenovitě kočárkárna, a v I. podzemním podlaží budovy, jmenovitě kotelna, sušárna, prádelna, sklepní prostory,
- g) rozvody topení včetně stoupajícího vedení v bytech, rozvody studené vody, kanalizace, elektřiny, plynu, společné televizní antény, domovní elektroinstalace a rozvody teleko – municací. U rozvodů vody je hranicí společných částí hlavní bytový uzávěr vody, u rozvodů kanalizace je hranicí společných částí vertikální rovina příčkové stěny vstupu kanalizace do každé jednotky, u rozvodů elektřiny hlavní jistič pro jednotku. U ostatních rozvodů je hranicí napojovací místo do bytové jednotky.
- h) společná technická zařízení ( vertikální odtahy od digestoří, dešťové svody, zvonky s mluvítky)

Všechny vyjmenované společné části budovy mají právo užívat všichni spoluvlastníci z titulu spoluvlastnického práva ke společným částem budovy. Všichni spoluvlastníci mají z téhož titulu povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí budovy úměrně jejich spoluvlastnickému podílu. V budově nejsou vymezeny žádné části společné pouze vlastníkům některých bytových jednotek.

#### IV.

#### **Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy a pozemcích**

Vlastníci jednotlivých bytových jednotek mají následující spoluvlastnické podíly na společných částech budovy:

1996/1	920/10000
1996/2	1145/10000
1996/3	1125/10000
1996/4	1145/10000
1996/5	1125/10000
1996/6	1145/10000
1996/7	1125/10000
1996/8	1145/10000
1996/9	1125/10000

Vlastníci jednotlivých bytových jednotek mají následující spoluvlastnické podíly na pozemcích uvedených v čl. I. tohoto prohlášení, tj.:

- pozemek st. 445 o výměře 496 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemková parc. č. 1758/1 o výměře 140 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemková parc. č. 1760/4 o výměře 90 m<sup>2</sup> – ost. plocha
- pozemková parc. č. 1760/5 o výměře 24 m<sup>2</sup> – ost. plocha

1996/1	920/10000
1996/2	1145/10000

1996/3	1125/10000
1996/4	1145/10000
1996/5	1125/10000
1996/6	1145/10000
1996/7	1125/10000
1996/8	1145/10000
1996/9	1125/10000

#### V.

#### **Práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, které přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek**

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí následující práva, týkající se budovy a jejích společných částí :

Práva a povinnosti ze smluv sjednaných za účelem umožnění řádného užívání bytové jednotky a zajištění provozu a údržby společných částí budovy, zejména:

- Právo na odběr pitné vody a svod odpadních vod, zajištěné smluvně prostřednictvím Vodovodů a kanalizací, a. s., se sídlem 288 21 Nymburk, Bobnická 712
- Právo na dodávku el. energie, zajištěné smluvně prostřednictvím Středočeské energetické, a. s., se sídlem Praha, Vinohradská 325/8
- Právo na dodávku zemního plynu, zajištěné smluvně prostřednictvím Středočeské plynárenské, a. s., se sídlem 142 01 Praha 4 ,Novodvorská 803/82

Vlastník prohlašuje, že na nemovitostech uvedených v čl. I. ke dni podpisu tohoto prohlášení neváznou žádná zástavní práva, nesplacené úvěry, věcná břemena nebo jiné podobné závazky třetích osob.

#### VI.

#### **Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku**

Vlastníci vyčleněných jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, opravami a údržbou společných částí domu úměrně velikosti spoluvlastnických podílů. Výši měsíčních zálohových plateb určuje společenství vlastníků v závislosti na potřebě oprav a plánu údržby domu.

#### VII.

#### **Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu**

1. Správa domu bude zajišťována správcem domu, kterým bude do doby, dokud nedojde k jiné dohodě vlastníků jednotek, pan František Martan, r. č. 481210/230, bytem 288 02 Nymburk, Zámečnická 1996.

Výkon správy domu ve smyslu §9 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění platných předpisů bude zajišťován po vkladu vlastnického práva dle tohoto prohlášení.



### **Základní práva a povinnosti správce:**

- udržovat a opravovat společné části domu a příslušenství dle požadavků většiny vlastníků jednotek a v souladu s platnými právními předpisy
- zabezpečovat dodávku el.energie a vody do společných prostor domu, provádět revize el.zařízení společných částí domu, revize hromosvodů, plynovodu, požárních hydrantů, hasících přístrojů, komínů a další smluvně dohodnuté služby.
- provádět vyúčtování služeb jednotlivým jednotkám dle spoluvlastnických podílů
- sestavovat každoročně rozpočet domu, přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí
- vést dokumentaci ke správě, provozu a finančnímu hospodaření domu

### **Povinnosti vlastníků při správě a provozu domu :**

- umožnit správci přístup do jednotky ve vlastnictví či do příslušenství jednotky v případě, že je to nutné při opravě nebo rekonstrukci společných částí budovy či k odstranění vzniklého havarijního stavu
- hradit náklady spojené se správou a údržbou společných částí domu ve stanovené době splatnosti
- zajišťovat úklid společných prostor domu
- bezodkladně informovat správce domu na schůzích společenství vlastníků
- uplatňovat své právo účasti na správě domu v rámci společenství vlastníků

Podrobnější vymezení vzájemných vztahů vlastníků jednotek a správce bude uveden ve smlouvě o správě domu.

2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 72/94 Sb., občanským zákoníkem, tímto prohlášením, popř. stanovami společenství vlastníků, které má právní subjektivitu.
3. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat všechny společné části domu a pozemku.
4. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
5. Na společné části domu musí být uzavřeno živelní a odpovědnostní pojištění, ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na základě usnesení společenství vlastníků.

Náklady na hospodaření domu představují zejména tyto položky :


- údržba, správa, provoz a opravy společných částí domu
- pojištění domu
- ceny energií, vodné a stočné ve společných částech domu
- náklady na správu domu včetně odměny správce

Při nedostatku finančních prostředků ve fondu oprav domu jsou vlastníci povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého spoluvlastnického podílu v případě, že správce provedl bez odkladu práce nutné k zajištění plného a nerušeného výkonu práv vlastníků jednotek, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu. Jedná se o práce v souvislosti s havarijním stavem domu či vnitřních rozvodů.

### VIII. Příloha

Nedílnou součástí tohoto prohlášení je příloha obsahující půdorysný náčrt všech podlaží v domu včetně umístění jednotek a společných částí.

V Nymburce dne 30. 5. 2005



Nymburský železničář družstvo pro správu domů
--

IČO: 25 72 70 44
------------------

