



DOHODA spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

v souladu s ustanovením § 1141 a § 1166 zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Uzavřená mezi účastníky

1. obchodní společnost **NEMO PARTNER GROUP s.r.o., IČ 09125566**,
se sídlem Potoční 1276, 250 92 Šestajovice,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 331311,
zastoupena Mgr. Vladimírou Kutschkovou, na základě plné moci
 2. Pan **Mykhaylo Dubrovka, r. č. 831112/9926**,
trvale bytem Hraničná 131, 46811 Janov nad Nisou
- (dále též společně jen jako „účastníci“ není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich)

I.

Úvodní ustanovení

1. Výše uvedení účastníci této dohody vlastní v podílovém spoluvlastnictví následující:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 201	366	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: Hraničná, č.p. 131, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 201				

vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na LV č. 1086 pro katastrální území Hraničná nad Nisou, část obce Hraničná, obec Janov nad Nisou,

(vše dále také jen jako „Nemovitosti“)

NEMO PARTNER GROUP s.r.o., IČ 09125566 prohlašuje, že je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na Nemovitosti.

Mykhaylo Dubrovka prohlašuje, že je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na Nemovitosti.

II.

Zrušení ideálního spoluvlastnictví

Touto dohodou se ruší ideální podílové spoluvlastnictví Nemovitosti uvedené v čl. I. této dohody. Účastníci se vypořádávají tak, že se stávají vlastníky jednotlivých jednotek s příslušným podílem na společných částech věci, který je součástí jednotky.

III.

Vymezení jednotek a vypořádání spoluvlastnických podílů

Účastníci této dohody vymezují v pozemku – parcelní číslo St. 201, jehož součástí je budova čp. 131 v části obce Hraničná, označená jako rodinný dům jednotky následovně:

1) Jednotka č. 131/1 zahrnuje:

a) byt č. 1 umístění: 1.NP

účel užívání: bydlení

celková podlahová plocha jednotky č. 131/1 je 76,92 m²

b) podíl na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV. tohoto prohlášení o velikosti 2/18

Jednotka č. 131/1 a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 2/18 bude ve výlučném vlastnictví pana Mykhaylo Dubrovka, r. č. 831112/9926.

2) Jednotka č. 131/2 zahrnuje:

a) byt č. 2 umístění: 2.NP

účel užívání: bydlení

celková podlahová plocha jednotky č. 131/2 je 87,86 m²

b) podíl na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV. tohoto prohlášení o velikosti 3/18

Jednotka č. 131/2 a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 3/18 bude ve výlučném vlastnictví pana Mykhaylo Dubrovka, r. č. 831112/9926.

3) Jednotka č. 131/3 zahrnuje:

a) byt č. 3 umístění: 2. NP

účel užívání: bydlení

celková podlahová plocha jednotky č. 131/3 je 38,07 m²

b) podíl na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV. tohoto prohlášení o velikosti 3/18

Jednotka č. 131/3 a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 3/18 bude ve výlučném vlastnictví NEMO PARTNER GROUP s.r.o., IČ 09125566.

4) Jednotka č. 131/4 zahrnuje:

a) byt č. 4 umístění: 2.NP

účel užívání: byt

celková podlahová plocha jednotky č. 131/4 je 84,46 m²

b) podíl na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV. tohoto prohlášení o velikosti 3/18.

Jednotka č. 131/4 a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 3/18 bude ve výlučném vlastnictví NEMO PARTNER GROUP s.r.o., IČ 09125566.

5) Jednotka č. 131/5 zahrnuje:

a) Nebytová jednotka č. 5 umístění: 1.NP

účel užívání: ateliér

celková podlahová plocha jednotky č. 131/5 je 108,82 m²

b) podíl na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV. tohoto prohlášení o velikosti 1/18.

Jednotka č. 131/5 a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 1/18 bude ve výlučném vlastnictví pana Mykhaylo Dubrovka, r. č. 831112/9926.

6) Jednotka č. 131/6 zahrnuje:

a) nebytová jednotka č. 6 umístění: půdní prostor

účel užívání: ateliér

celková podlahová plocha jednotky č. 131/6 je 81,95 m²

b) podíl na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV. tohoto prohlášení o velikosti 1/18.

Jednotka č. 131/6 a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 1/18 bude ve výlučném vlastnictví NEMO PARTNER GROUP s.r.o., IČ 09125566.

7) Jednotka č. 131/7 zahrnuje:

a) nebytová jednotka č. 7 umístění: půdní prostor

účel užívání: ateliér

celková podlahová plocha jednotky č. 131/7 je 104,87 m²

b) podíl na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV. tohoto prohlášení o velikosti 2/18.

Jednotka č. 131/7 a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 2/18 bude ve výlučném vlastnictví NEMO PARTNER GROUP s.r.o., IČ 09125566.

8) Jednotka č. 131/8 zahrnuje:

a) nebytová jednotka č. 8 umístění: vedlejší trakt budovy čp. 131 - ATELIÉR 4, v části obce Hraničná

účel užívání: jiný nebytový prostor

celková podlahová plocha jednotky č. 131/8 je 88,15 m²

b) podíl na společných částech nemovité věci blíže specifikovaných v čl. IV. tohoto prohlášení o velikosti 3/18.

Jednotka č. 131/8 a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši 3/18 bude ve výlučném vlastnictví pana Mykhaylo Dubrovka, r. č. 831112/9926.

IV.

Určení společných částí nemovité věci

1) **pozemek parc. číslo St. 201** v katastrálním území Hraničná nad Nisou, jehož součástí je budova č. p. 131 (dále také budova č.p. 131 označena jako "Dům"); zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na LV č. 1086 pro katastrální území Hraničná nad Nisou, část obce Hraničná, obec Janov nad Nisou,

2) následující části Domu:

a) střecha včetně střešní krytiny, dešťových svodů, venkovních i vnitřních izolací, hromosvodu;

b) svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu;

c) schodiště a podesty, chodby, chodba sklep, vchody a vstupní dveře do domu;

d) výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna);

e) podlahy vyjma podlahových krytin v jednotkách;

f) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotky (nosné i nenosné) a nosné svislé konstrukce uvnitř jednotek (s výjimkou povrchových úprav – vnitřních omítek, maleb, tapet nebo jiné krytiny na stěnách, podlahách a stropěch a všeho, co je s položením a usazením krytiny spojeno, včetně kročejových, protihlukových a tepelných izolací, pokud se jimi nezasahuje do společných částí domu);

g) přípojky od hlavního řádu pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatele, domovní potrubí odpadních vod až po výpuštění pro napojení potrubí odpadních vod z jednotek, domovní potrubí pro odvod dešťových vod;

h) elektroinstalace – veškeré rozvody elektrické energie až k bytovým jističům za elektroměrem;

i) kompletní hlavní svislé rozvody studené vody včetně stoupacích šachet, odbočky od nich až k odpočtovým měřidlům pro byty, včetně těchto měřidel;

l) sklep 1

m) sklep 2

Společné části nemovité věci specifikované pod číslem 1, 2 (písm. a-m) tohoto článku tohoto prohlášení mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě vlastníci jednotek č. 131/1, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 131/8 avšak u společných částí náležících k vedlejšímu traktu budovy čp. 131 (tj. střecha vedlejšího traktu budovy, rozvody vedlejšího traktu budovy) zde má povinnost podílet se na jejich opravě a údržbě jen vlastník jednotky č. 131/8.

Velikost podílu na společných částech nemovité věci, který zahrnuje příslušná jednotka se určuje se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění jednotek následovně:

Jednotka č. 131/1 zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech specifikovaných v tomto článku tohoto prohlášení o velikosti podílu 2/18.

Jednotka č. 131/2 zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech specifikovaných v tomto článku tohoto prohlášení o velikosti podílu 3/18.

Jednotka č. 131/3 zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech specifikovaných v tomto článku tohoto prohlášení o velikosti podílu 3/18.

Jednotka č. 131/4 zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech specifikovaných v tomto článku tohoto prohlášení o velikosti podílu 3/18.

Jednotka č. 131/5 zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech specifikovaných v tomto článku tohoto prohlášení o velikosti podílu 1/18.

Jednotka č. 131/6 zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech specifikovaných v tomto článku tohoto prohlášení o velikosti podílu 1/18.

Jednotka č. 131/7 zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech specifikovaných v tomto článku tohoto prohlášení o velikosti podílu 2/18.

Jednotka č. 131/8 zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech specifikovaných v tomto článku tohoto prohlášení o velikosti podílu 3/18.

V.

Práva a závazky budovy

Na vlastníky jednotek přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce následující:

1. Věcná práva: žádné
2. Závady: žádné
3. Jiná práva a povinnosti:
 - s dodávkou pitné vody z vodovodu a s odvodem odpadních vod,
 - s dodávkou elektřiny do společných prostor domu,
 - s odvozem a likvidací tuhého komunálního odpadu,
 - s úklidem společných prostor domu,
 - s pojištěním domu,
 - vlastník jednotky č. 131/1, 131/5 je povinen vlastníkům jednotek č. 131/3, 131/4, 131/6 a 131/7, 131/8 případně realizační stavební společnosti zpřístupnit jednotku č. 131/1, 131/5 pro opravu a případně vybudování odpadů a rozvodů vody.

VI.

**PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A POZEMKU A PŘÍSPĚVKY NA NÁKLADY
SPOJENÉ SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU DO VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

1. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a tímto prohlášením.
2. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluužívat společné části a prostory tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady.
3. Vlastník jednotky je povinen umožnit po předchozí výzvě přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (např. rozvodů vody, elektřiny, odpadu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících.
4. Neplnění povinností vlastníka jednotky projedná správce s vlastníkem do jednoho měsíce od neplnění povinností. Nedojde-li k nápravě, správce písemně upozorní vlastníka na možnost podání soudní žaloby. Poté, nedojde-li k nápravě, následuje podání žaloby.
5. Na společné vlastnictví musí být uzavřena smlouva o pojištění- živelní a odpovědnostní. Ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky.
6. Úklid v domě bude zajišťován vlastníky jednotek.
7. Každý vlastník jednotky je povinen uzavřít smlouvu o správě domu se správcem, kterého určíli a v tomto prohlášení uvedli spoluvlastníci budovy vymezující jednotky v domě.
8. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, s výjimkou nákladů na údržbu a opravy společných částí náležících k vedlejšímu traktu budovy č. p. 131 (tj. střecha vedlejšího traktu budovy, fasáda vedlejšího traktu budovy atd.), na těch se podílí pouze vlastník jednotky č. 131/8.
9. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Správce je povinen předložit rozpočet domu k odsouhlasení všem spoluvlastníkům domu.
10. Základním kritériem při sestavování rozpočtu domu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
11. Vlastník jednotky je povinen platit na účet správce, pokud se nedohodnou jinak, úhradu nákladů spojených se správou domu a úhrady za plnění poskytované s užíváním jednotky (služby).
12. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do šesti měsíců od skončení účtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků nejméně 1x ročně.
13. Náklady na správu domu představují zejména:
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemků, příslušejícím k domu, včetně uzavírání smluv se zhotoviteli.
 - b) pojištění domu, pokud pojištění není kryto pojištěním jednotlivých bytů včetně společných částí domu
 - c) odměny správce
 - d) spotřeba energií ve společných částech a prostorách domu (elektřina apod.)
 - e) odvoz komunálního odpadu, pokud není smlouva uzavřena mezi vlastníkem bytu a osobou provádějící odvoz a zneškodnění nebo uložení odpadu
 - f) úklid chodníků, úpravy pozemku přiléhajícího k domu
 - g) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, popřípadě přilehlému pozemku
 - h) revize stanovené obecně závaznými předpisy

Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), b), c), h) se vlastníci podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, s výjimkou nákladů na údržbu a opravy společných částí náležících k vedlejšímu traktu budovy č. p. 131 (tj. střecha vedlejšího traktu budovy, fasáda vedlejšího traktu budovy atd.), na těch se podílí pouze vlastník jednotky č. 131/8, na úhradě nákladů uvedených v bodech d), e), f), g) každá jednotka podle počtu osob trvale hlášených k jednotce.

Podrobnosti jsou řešeny smlouvou o správě domu, kterou je na základě tohoto prohlášení povinen uzavřít každý vlastník s určeným správcem.

14. Na úhradě nákladů vztahujících se přímo k domu, příp. pozemkům souvisejícím, se vlastníci jednotek podílejí obvykle v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Náklady týkající se společných částí, které jsou tímto prohlášením určeny k užívání jen některým vlastníkům jednotky, nese v plné míře ten vlastník jednotky, který je užívá.

VII.

SPRÁVCE NEMOVITÉ VĚCI

Prvním správcem nemovité věci je **Mykhaylo Dubrovka**, r. č. 831112/9926, bytem Hraničná 131, 46811 Janov nad Nisou.

VIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Účastníci uzavřeli tuto dohodu podle své skutečné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, přečetli si ji, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. Účastníci se dohodli, že za uvedené vypořádání nepřísluší náhrada žádnému z účastníků. Tímto jsou účastníci vzájemně vypořádání a nemají vůči sobě žádných dalších nároků z titulu zaniklého spoluvlastnictví k uvedeným nemovitostem.
3. Náklady na vypracování tohoto prohlášení nesou vlastníci jednotek. Toto prohlášení je sepsáno ve třech stejnopisech, jeden pro katastrální úřad a každý účastník této dohody obdrží jeden stejnopis.
4. Přílohou této dohody jsou:

Příloha č. 1 – půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

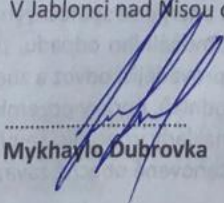
Příloha č. 2 – Plná moc

V Jablonci nad Nisou dne 22.9.2022

V Jablonci nad Nisou dne 22.9.2022


NEMO PARTNER GROUP s.r.o.

Mgr. Vladimíra Kutschková, plná moc


Mykhaylo Dubrovka

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 46604-0103-0072
Podle ověřovací knihy pošty: Jablonec nad Nisou 4
Vlastnoručně podepsal: VLADIMÍRA KUTSCHKOVÁ

Datum a místo narození: 13.03.1970, MLADÁ BOLESLAV, CZ

Adresa pobytu: ŽERČICE OKR. MLADÁ BOLESLAV, ŽERČICE 154, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
204384086

Jablonec nad Nisou 4 dne 22.09.2022
Plačková Adéla Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 46604-0103-0073
Podle ověřovací knihy pošty: Jablonec nad Nisou 4
Vlastnoručně podepsal: MYKHAYLO DUBROVKA

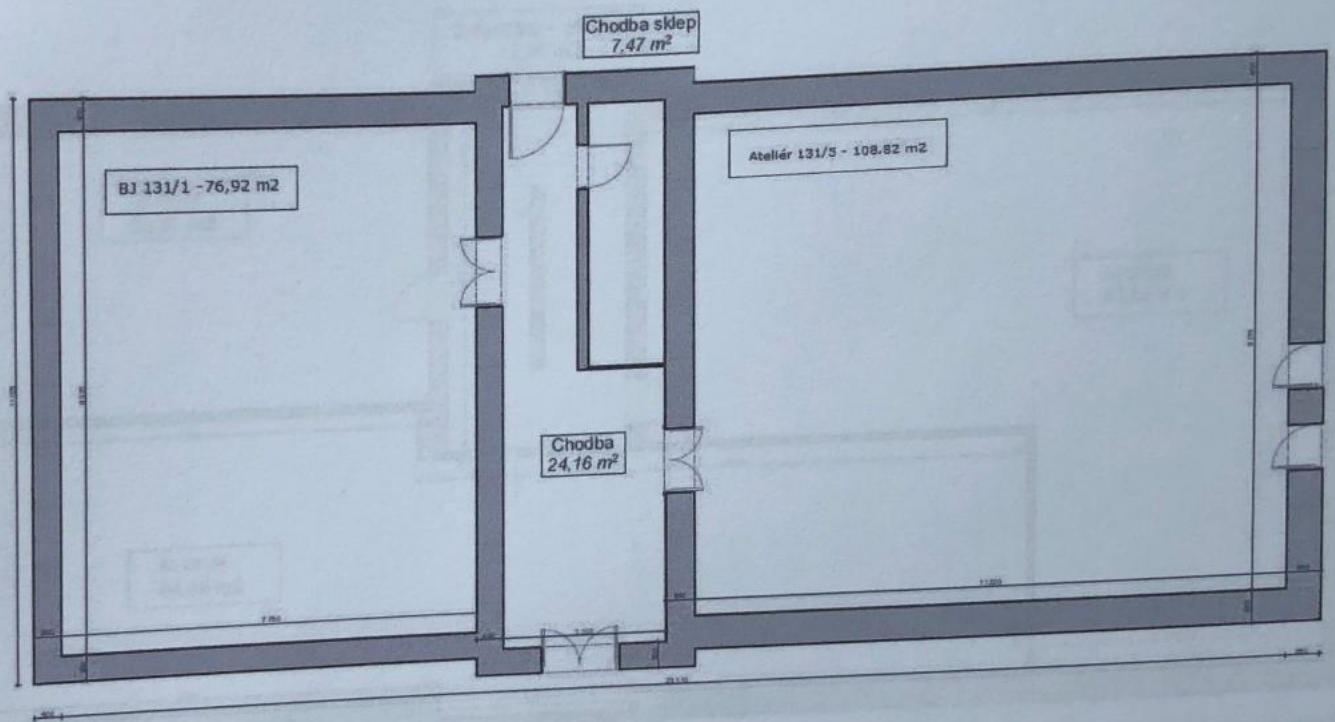
Datum a místo narození: 12.11.1983, UKR, UA

Adresa pobytu: JANOV NAD NISOU, HRANIČNÁ, HRANIČNÁ 131, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Povolení k pobytu
001306198

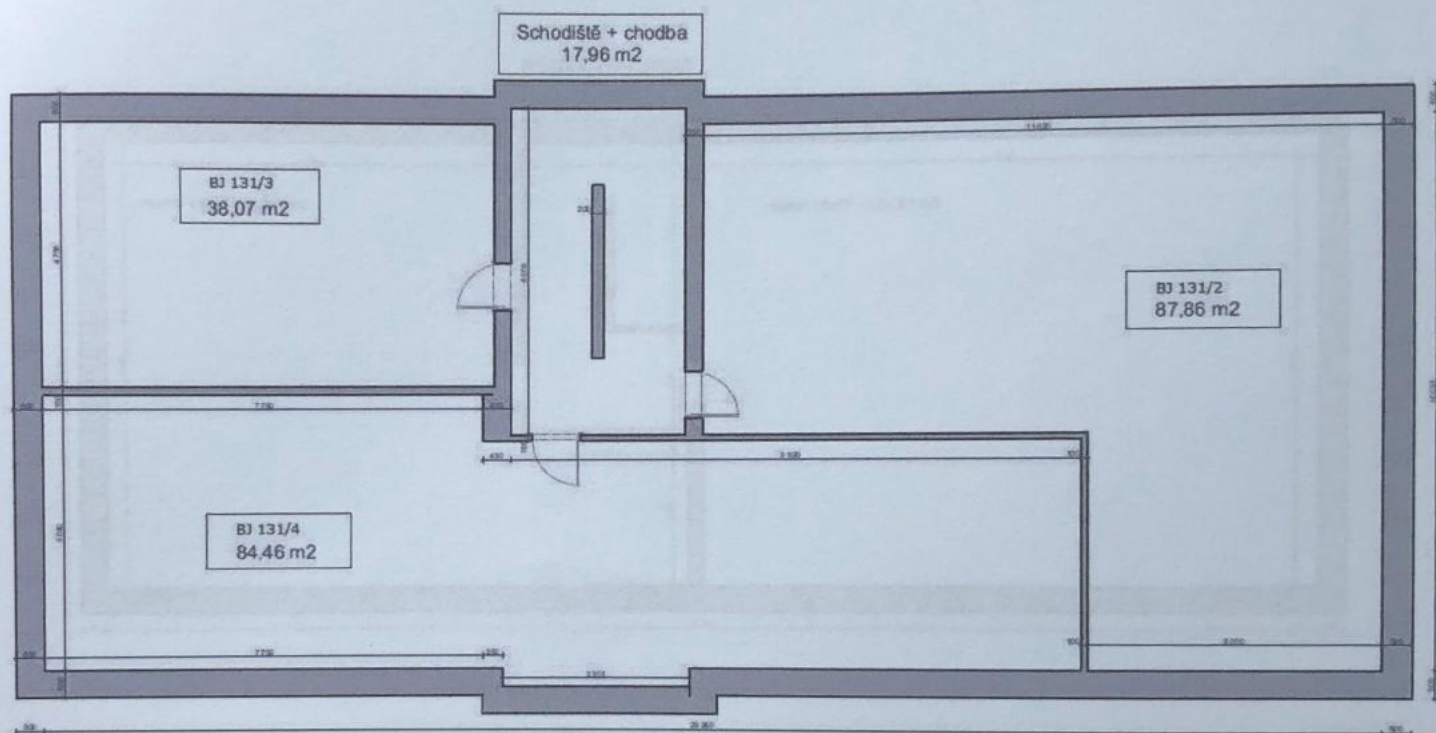
Jablonec nad Nisou 4 dne 22.09.2022
Plačková Adéla Podpis, úřední razítko





Tabulka miestností - 1. NP		
Č.	Název miestnosti	Plocha (m2)
1	Chodba - spoločný priestor	24,16
2	Chodba sklep- spoločný priestor	7,47
3	BJ 131/1	76,92
4	Ateliér 131/5	108,82

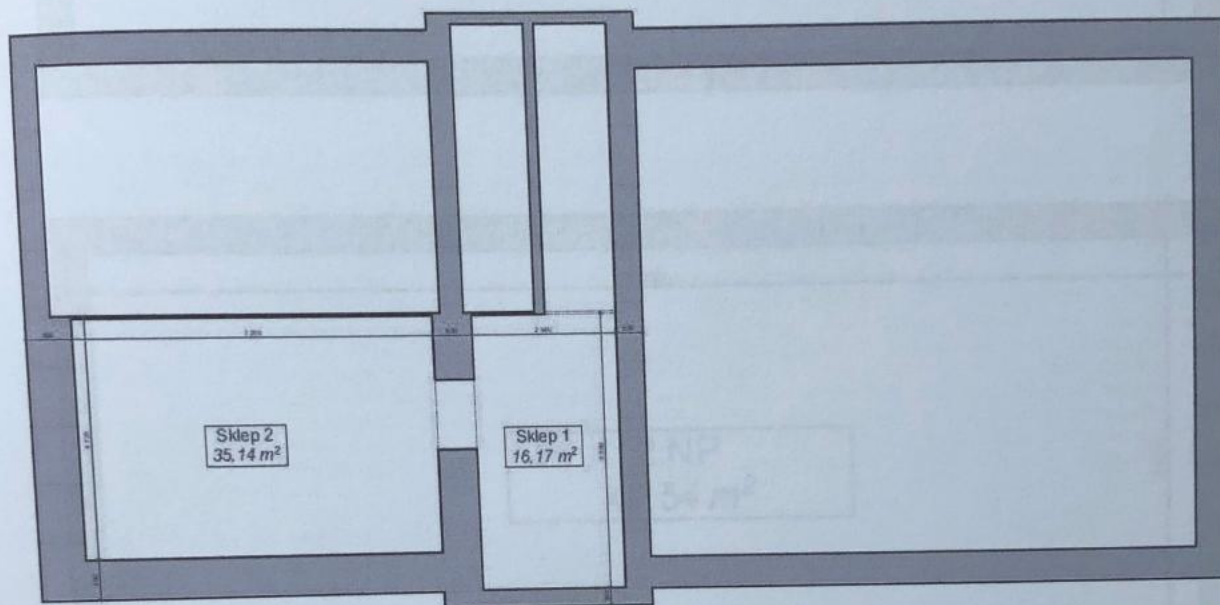
adresa:
Hraničná 131, Janov nad Nisou
název výkresu: 1. NP



Tabulka místností - 2. NP

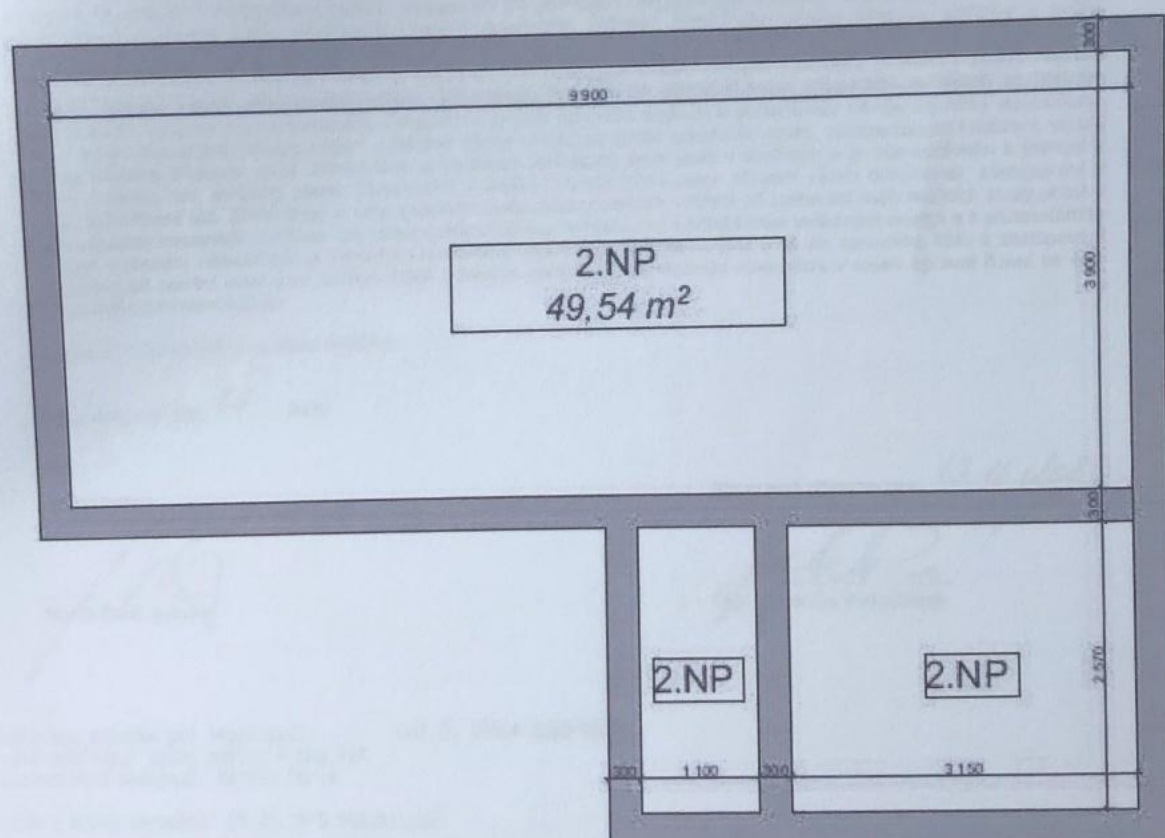
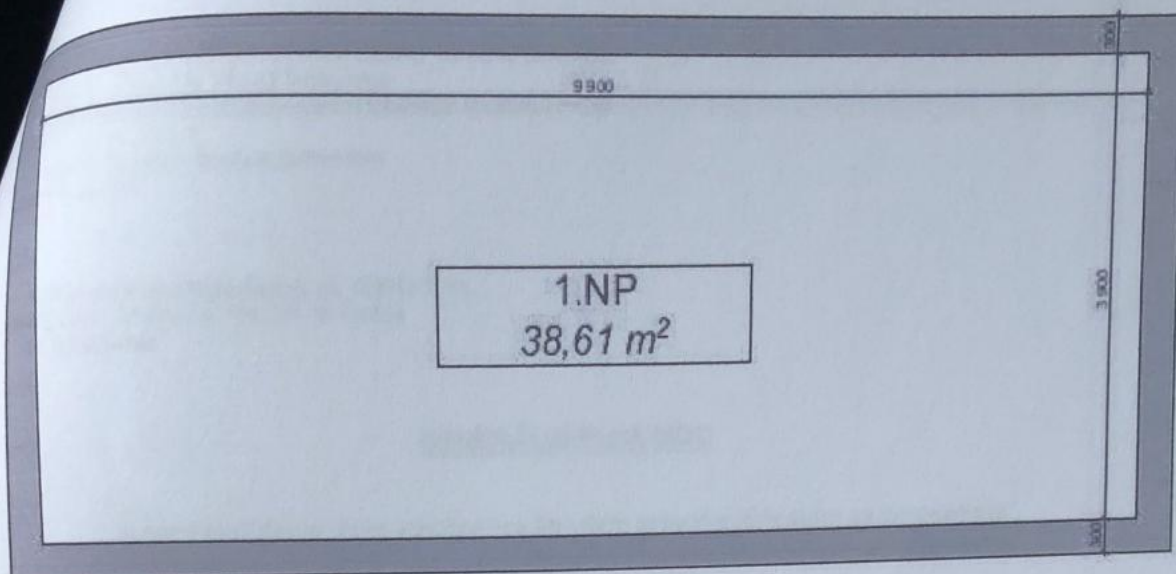
č.	Název místnosti	Celková plocha
1	BJ 131/3	38,07
2	BJ 131/4	84,46
3	BJ 131/2	87,86
4	Schodiště, chodba - společné prostory	17,96

adresa:
Hraničná 131, Janov nad Nisou
název výkresu: 2. NP



Tabulka místností - sklepy		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
01	Sklep 1 - společný prostor	16,17
02	Sklep 2 - společný prostor	35,14

adresa:
Hraničná 131, Janov nad Nisou
název výkresu: Sklepy



Vedlejší trakt - Ateliér 131/8 - 88,15 m2		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
1	1.NP	38,61
2	2.NP	49,54



Podle ověřovací knihy Městského úřadu Dobručice

poř. číslo vidimace 150/2022

tento/tato úplný/á částelný/á opis/kopie

obsahující stran 1.....

souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena
a tato listina je

- ☒ prvopisem ☐ ověřenou vidimovanou listinou
☐ listinou, která je výstupem z autorizované konverze dokumentů
☐ opisem nebo kopií pořízenou ze spisu
☐ stejnopisem písem. vyhotovení rozhodnutí nebo výroku rozhodnutí
obsahujícím stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, obsahuje/neobsahuje

viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního

významu této listiny.

V Dobručici dne 03-02-2022

Jana Preslová

Ověřující osoba, která vidimaci provádí



Preslová