

Katastrální úřad pro Ústecký kraj
Katastrální pracoviště Litoměřice
Žitenická 1218
412 01 Litoměřice 1

V Mšeném-lázních, dne 30.3.2026

Věc: Žádost o založení listiny do spisu

Dovoluji si Vás požádat o založení listiny „Úplné prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnictví k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám“ ze dne 30.3.2026 do spisu k pozemku parc. č. st. 216/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 652 m², jehož součástí je budova Mšené-lázně, č.p. 413, bytový dům zapsaný v LV 911 a v němž jsou vymezeny jednotky 413/1 až 413/11 zapsané v LV 912.

S poděkováním,

Ing. Dominika Ochová
BSAA Praha, s.r.o.
IČ: 62909461
Za statky 60
103 00 Praha 10

DM
BSAA Praha
BSAA Praha, s.r.o.
Sídlo: Za statky 60, 103 00 Praha 10
Kancelář: Lázeňská 62, 411 19 Mšené-lázně
IČ: 62909461, DIČ: C262909461

CUZK 100026396424



Katastrální úřad pro Ústecký kraj KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ LITOMĚŘICE	
Došlo dne:	30 -03- 2026
Hodin:	Kolky za:
Číslo:	Příloha:

PO - 3430/2026-506

Úplné Prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnictví k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

dle ustanovení § 1166 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)

Obsah:

ČÁST A PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

Článek I.	Údaje o nemovité věci
Článek II.	Pojmenování a označení bytů a nebytových prostor
Článek III.	Společné části
Článek IV.	Určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech
Článek V.	Práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na vlastníky jednotek

ČÁST B PRAVIDLA SPRÁVY DOMU A POZEMKU

Článek I.	Správce
Článek II.	Pravidla pro správu domu
Článek III.	Pravidla hospodaření
Článek IV.	Pravidla pro užívání společných částí

ČÁST C ZÁVĚR

ČÁST A. PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA (dále i jen „Prohlášení“)

I. Údaje o nemovité věci (ustanovení § 1166 odst. 1 písm. a) OZ)

1. **Obchodní společnost BSAA Praha, s.r.o.**, IČ: 62909461, se sídlem Za statky 60, Lipany, 103 00 Praha 10 (dále jen „Vlastník“) je ke dni učinění tohoto Prohlášení výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:
 - **pozemku parc. č. st. 216/11**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 652 m², jehož součástí budova Mšené-lázně, č.p. 413, byt. dům, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice na listu vlastnictví č. 911 pro katastrální území a obec Mšené-lázně (dále jen „Pozemek“ nebo „Nemovitá věc“), v němž byly prohlášením vlastníka o rozdělení vlastnictví k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle OZ ze dne 28.5.2024, které bylo zapsáno v řízení vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pod č.j. V-4236/2024-506, s právními účinky vkladu ke dni 29.5.2024 (dále jen „Prohlášení vlastníka 1“) ve spojení s prohlášením vlastníka, kterým došlo k odstranění vad Prohlášení vlastníka 1, ze dne 14.11.2025, které bylo zapsáno v řízení vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pod č.j. V-8869/2025-506, s právními účinky vkladu ke dni 24.10.2025 (dále jen „Prohlášení vlastníka 2“), vymezeny jednotky, a to:
 1. **jednotka č. 413/1 – byt**
 2. **jednotka č. 413/2 – byt**
 3. **jednotka č. 413/3 – byt**
 4. **jednotka č. 413/4 – byt**
 5. **jednotka č. 413/5 – byt**
 6. **jednotka č. 413/6 – byt**
 7. **jednotka č. 413/7 – byt**
 8. **jednotka č. 413/8 – byt**

9. jednotka č. 413/9 – byt

10. jednotka č. 413/10 – byt

11. jednotka č. 413/11 – byt

jež jsou zapsány na listu vlastnictví č. 912 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pro katastrální území a obec Mšené-lázně (dále jen „**Jednotky**“).

2. Na základě rozhodnutí stavebního úřadu, vydané Městským úřadem Roudnice nad Labem (dále jen „**stavební úřad**“) pod sp.zn. SU/1167/2018/Or ze dne 28.8.2018, které nabylo právní moci dne 3.9.2018, povolil stavební úřad užívání stavby „Stavební úpravy ubytovny v areálu bývalého ZOU za účelem změny užívání stavby na 11 nájemních malometrážních bytů Mšené-lázně na pozemku parc. č. st. 216/11“.

II. Rozdělení na jednotky

1. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech Nemovité věci (dále jen „**společné části**“) vzájemně spojené a neoddělitelné (dle ustanovení § 1159 OZ). Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, 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; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.
2. Vlastník prohlašuje, že vlastnické právo k Nemovité věci rozděluje na vlastnické právo k jednotkám podle ustanovení § 1166 OZ následovně s tím, že podlahová plocha jednotky se zaokrouhuje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhuje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m² se nepřihlíží:

2.1. Jednotka č. 413/1

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 4250/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 3,60 m², kuchyň 11,30 m², pokoj 21,80 m², koupelna a WC 5,80 m²;

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **42,5 m²**.

2.2. Jednotka č. 413/2

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 2980/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 2,90 m², kuchyň 7,60 m², pokoj 15,50 m², koupelna a WC 3,80 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **29,8 m²**.

2.3. Jednotka č. 413/3

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a

- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 3330/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 4,10 m², kuchyň 9,00 m²; koupelna a WC 3,90 m², pokoj 16,30 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **33,3 m²**.

2.4. Jednotka č. 413/4

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 3780/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 2,50 m², kuchyň 14,20 m²; koupelna a WC 4,80 m², pokoj 16,30 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **37,8 m²**.

2.5. Jednotka č. 413/5

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 3240/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 2,70 m², koupelna a WC 3,90 m², kuchyň 11,60 m², pokoj 14,20 m².

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **32,4 m²**.

2.6. Jednotka č. 413/6

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 5620/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 6,40 m², koupelna a WC 7,20 m², kuchyň 14,40 m², pokoj 28,20 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **56,2 m²**.

2.7. Jednotka č. 413/7

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 4870/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 4,40 m², koupelna a WC 4,20 m², kuchyň 16,30 m², pokoj 23,80 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **48,7 m²**.

2.8. Jednotka č. 413/8

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 4550/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 3,80 m², koupelna a WC 4,10 m², pokoj 21,80 m², kuchyň 15,80 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **45,5 m²**.

2.9. Jednotka č. 413/9

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 4180/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 3,40 m², koupelna a WC 4,50 m², kuchyň 14,90 m², pokoj 19,00 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **41,8 m²**.

2.10. Jednotka č. 413/10

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+1, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 3320/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 3,00 m², koupelna a WC 4,10 m², kuchyň 10,50 m², pokoj 15,60 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **33,2 m²**.

2.11. Jednotka č. 413/11

Jednotka zahrnuje

- byt určený k bydlení, o dispozici 1+0, umístěný v 1. NP domu a
- spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti 2190/42310

Byt se skládá z místností s podlahovými plochami o výměrách:
chodba 4,90 m², koupelna a WC 4,10 m², obytná kuchyň 12,90 m²

Celková podlahová plocha bytu, rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech, činí **21,9 m²**.

3. Byty specifikované v předchozím odstavci, jsou vždy ohraničeny vnitřními povrchy svých obvodových stěn, výplněmi stavebních otvorů v těchto stěnách, podlahou a stropem. Součástí těchto bytů a nebytových prostorů jsou vždy jejich vnitřní vodorovné i svislé instalace rozvodů teplé i studené vody, elektroinstalace a kanalizace, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a nainstalovaných měřičů spotřeby. Součástí bytů a nebytových prostorů jsou dále vždy nášlapné vrstvy podlah, vnitřní povrchy obvodových stěn a stropů, vnitřní nenosné příčky, vstupní i vnitřní dveře včetně zárubní, klik a zámků, vnitřní instalační a sanitární zařízení, jakož i zamontované vnitřní zařizovací předměty.

III. Společné části

1. Části společné pro všechny vlastníky jednotek jsou:
 - **pozemek parc. č. st. 216/11**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 652 m², jehož součástí je budova Mšené-lázně, č.p. 413, byt. dům
2. Společnými částmi jsou dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, a to zejména:
 - vodorovné a svislé nosné konstrukce ze železobetonového skeletu se zděnými vyzdívkami včetně železobetonových základů domu, obvodové zateplené stěny domu;
 - valbová střecha s krytinou z plechových pásů (alukryt), včetně izolací, hromosvodu, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních;
3. Společnými částmi jsou dále:
 - obvodové stěny prostorově ohraničující byt (i pokud jde o nenosné svislé konstrukce);
 - všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby,
 - přípojky od veřejných sítí vedené od ulice před pozemkem k domu pro dodávky elektrické energie, vody, pro odvádění odpadních vod.
4. Společnými částmi jsou konečně:
 - chodba a 2x zádveří vč. elektrického rozvaděče, vše umístěné v 1. NP domu
 - kočárkárna umístěná v 1. NP domu
 - sušárna umístěná v 1. NP domu
 - sklad náradí umístěný v 1. NP domu
 - úklidová místnost umístěná v 1. NP domu + vstup do technické místnosti v 1. PP domu
 - technická místnost v 1. PP domu
 - zastřešený vstup v 1. NP domu
5. Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu.

IV. Určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech

(ustanovení § 1166 odst. 1 písm. b) bod 3 OZ ve spojení s ustanovením § 1161 OZ)

Podíly na společných částech Nemovité věci, které jsou zahrnuty v jednotkách, se v souladu s ustanovením § 1161 OZ stanovují poměrem velikosti podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) k celkové podlahové ploše všech bytů (nebytových prostorů) v domě, a to následovně:

Jednotka č. 413/1	spoluvlastnický podíl o velikosti	4250/42310
Jednotka č. 413/2	spoluvlastnický podíl o velikosti	2980/42310
Jednotka č. 413/3	spoluvlastnický podíl o velikosti	3330/42310
Jednotka č. 413/4	spoluvlastnický podíl o velikosti	3780/42310
Jednotka č. 413/5	spoluvlastnický podíl o velikosti	3240/42310
Jednotka č. 413/6	spoluvlastnický podíl o velikosti	5620/42310
Jednotka č. 413/7	spoluvlastnický podíl o velikosti	4870/42310
Jednotka č. 413/8	spoluvlastnický podíl o velikosti	4550/42310
Jednotka č. 413/9	spoluvlastnický podíl o velikosti	4180/42310
Jednotka č. 413/10	spoluvlastnický podíl o velikosti	3320/42310
Jednotka č. 413/11	spoluvlastnický podíl o velikosti	2190/42310

**V. Práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva
k jednotce na vlastníky jednotek**
(ustanovení § 1166 odst. 1 písm. c) OZ)

1. Vlastník Nemovité věci prohlašuje, že na Nemovité věci nevázne žádné zástavní právo, věcné břemeno či služebnost, předkupní právo, výhrada a ani jiné věcné právo a jiná právní závada, není-li dále v tomto článku části A Prohlášení uvedeno jinak.
2. Ve prospěch Jednotek jsou zřízeny služebnosti dle Prohlášení o zřízení služebnosti dle § 1257 a násl. OZ ze dne 20.3.2026
 - a) inženýrských sítí in rem.
 - b) údržby, úprav a oprav in rem
 - c) okapu a svedení hromosvodu in rem
3. Se vznikem vlastnického práva k jednotce přechází na vlastníky všech jednotek tato práva a povinnosti, týkající se domu a jeho společných částí, zejména:
 - i. smlouva na dodávku a prodej vody z veřejného vodovodu;
 - ii. smlouva o odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací;
 - iii. smlouva o pojištění domu.

**ČÁST B.
PRAVIDLA SPRÁVY DOMU A POZEMKU**

I. Správce
(ustanovení § 1166 odst. 1 písm. a) OZ)

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je: Společenství vlastníků jednotek Mládežnická čp. 413, Mšené-lázně se sídlem Mládežnická 413, 411 19 Mšené-lázně, IČ: 246 50 901 (dále jen „**správce**“ anebo také „**SVJ**“). Správa domu a pozemku (dále jen „**správa domu**“) přitom zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.
2. Správce může samostatně činit vše, co je nutné k zachování spravovaného majetku (tzn. domu a pozemku), zejména:
 - a) zajišťovat provoz, údržbu, opravy a jiné změny společných částí domu, zajišťování všech revizí (technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárních zařízení, hromosvodů);
 - b) zajišťování provozu rozvodů energií, vody, telekomunikačních zařízení a jiných technických zařízení včetně jejich údržby, oprav;
 - c) zajišťování údržby pozemku.
3. Správce je ve věcech správy domu ze zákona oprávněn právně jednat za vlastníky jednotek. Z právního jednání ve věcech správy domu jsou všichni vlastníci jednotek oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Správce zejména:
 - a) rozhoduje o opravě, rekonstrukci, modernizaci nebo stavební úpravě společných částí v souladu s rozpočtem schváleným vlastníky jednotek, a o opravě způsobené havárií na společných částech či opravě, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy;
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech správy domu, zejména k zajištění oprav, pojištění domu

a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují od dodavatele přímo, a to včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany;

- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky;
 - d) připravuje a předkládá vlastníkům jednotek zprávu o hospodaření, zprávu o správě domu a o dalších činnostech, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu;
 - e) zajišťuje řádné vedení účetnictví týkající se správy domu;
 - f) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
5. Správce může pověřit zajištěním provozní, technické a správní činnosti týkající se správy domu jinou osobu. Správce je oprávněn stanovit svým rozhodnutím rozsah činností, které má tato osoba zajišťovat, a s uvedenou osobou sjednat odměnu za tyto činnosti.

II. Pravidla pro správu domu

1. Ve věcech správy domu rozhodují vlastníci jednotek zejména tyto věci:
- a) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření a správě domu;
 - b) schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
 - c) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
 - d) schválení rozpočtu na kalendářní rok včetně plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, jakož i schválení výsledků plnění tohoto rozpočtu v rámci schválení zprávy o hospodaření;
 - e) rozhodování o:
 - I. změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - II. změně podlahové plochy bytu,
 - III. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - IV. změně podílu na společných částech,
 - V. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - VI. opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společných částí, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč bez DPH; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravu způsobenou havárií na společných částech či opravu, u které nutnost provedení plyne z revizní zprávy;
 - f) udělování předchozího souhlasu
 - I. k nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok převyšuje částku 100.000,- Kč bez DPH,
 - II. ke zcizení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok přesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny smlouvy a schválení ujednání o ceně nebo o rozsahu činností.
2. K rozhodnutí ve věcech správy domu svolá vlastníky jednotek správce tak, aby se schůze vlastníků jednotek konala nejméně jednou ročně. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání schůze vlastníků jednotek pozvánku na tuto schůzi zveřejní na veřejné informační desce umístěné ve společných prostorách domu a taktéž ji vlastníkům odešle poštou nebo na elektronickou adresu, tj. e-mail uvedený v seznamu vlastníků. Uveřejněním pozvánky na veřejné informační desce a odesláním poštou nebo na e-mail uvedený v seznamu vlastníků se považuje pozvánka za doručenou.

3. Pozvánka na schůzi vlastníků jednotek obsahuje alespoň
 - a) dobu konání schůze vlastníků jednotek,
 - b) pořad (program) schůze vlastníků jednotek a
 - c) místo, kde se vlastník jednotky může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem pořadu schůze vlastníků jednotek, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
4. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
5. Zasedání schůze vlastníků jednotek řídí osoba oprávněná jednat za správce a v případě jeho nepřítomnosti ten, kdo byl k tomu vlastníky jednotek zvolen (předsedající). Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad v pozvánce ohlášen, ledaže se vlastníci jednotek usnesou na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla uvedena na pořadu zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek oprávněných o ní hlasovat.
6. O průběhu zasedání schůze vlastníků jednotek se pořizuje zápis.
7. Každý vlastník jednotky má takový počet hlasů, který odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech.
8. Vlastníci jednotek jsou způsobilí se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, ledaže zákon anebo stanovy SVJ stanoví jinak. K přijetí rozhodnutí vlastníků jednotek ve věcech správy domu se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon anebo stanovy SVJ vyžadují vyšší počet hlasů.
9. Při provádění stavebních úprav bytu jsou vlastníci jednotek povinni plnit své povinnosti vyplývající z OZ.
10. Vlastníci jednotek jsou oprávněni dále individuálně sjednat další práva a povinnosti pro správu domu ve stanovách SVJ anebo na základě jejich následné jiné písemné dohody.

III. Pravidla hospodaření

1. Správce hospodaří s finančními prostředky přijatými od vlastníků jednotek na úhradu nákladů na správu domu, na úhrady za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v souvislosti s výkonem správy domu.
2. Náklady na správu domu představují zejména:
 - a) náklady na údržbu, úklid a opravy společných částí,
 - b) daň z nemovitostí,
 - c) pojištění domu proti živelním a vodovodním pohromám a odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám,
 - d) náklady na odměňování správce domu, vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti,
 - e) ostatní náklady vztahující se přímo k domu.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni finančně přispívat na správu domu (dále jen „**příspěvek**“) a podílet se na veškerých nákladech správy domu.
4. Na nákladech na správu domu se každý vlastník jednotky podílí podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovité věci uvedené v části A tohoto Prohlášení.
5. Na nákladech na odměňování správce, vedení účetnictví a na podobných nákladech vlastní správní

činnosti se podílí vlastníci jednotek částkou, která je stejná na každou jednotku.

6. Pro první období stanoví výši příspěvků na správu domu správce tak, aby příspěvky postačovaly na úhradu všech předpokládaných účelných nákladů na správu.
7. Nevyčerpané příspěvky na náklady správy domu se vlastníkům jednotek nevracejí, ale převedou se do dalšího období jako dlouhodobá záloha. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká povinnost zálohu na náklady správy domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
8. V případě nedostatečné výše finančních prostředků vybraných na příspěvcích na náklady na správu domu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku jako mimořádný příspěvek na náklady na správu domu, a to v rozsahu svého podílu na společných částech, pokud jde o náklady na opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotek. Celkovou výši mimořádného příspěvku a lhůtu jeho splatnosti stanoví vlastníci jednotek svým rozhodnutím. Správce pak jednotlivým vlastníkům oznámí výši na ně připadajícího mimořádného příspěvku.
9. Každý vlastník jednotky je povinen platit měsíční zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), a to ve výši, kterou si buď písemně dohodne se správcem, anebo ve výši, kterou svým rozhodnutím určí vlastníci jednotek. Nedohodne-li se správce s vlastníkem jednotky na výši zálohy na služby, stanoví tuto výši správce svým rozhodnutím v souladu se zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen jako „**zák. č. 67/2013 Sb.**“). Měsíční zálohu lze v průběhu roku změnit v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení, které činí správce, odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
10. Zálohy na úhrady za služby budou vlastníkům jednotek vyúčtovány nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, což je kalendářní rok, tj. nejpozději do 30.4. daného roku. Zjištěný přeplatek bude vlastníkům jednotlivých jednotek vrácen nejpozději do 31.08. daného roku po doručení vyúčtování, pokud nedojde k jiné dohodě. Ve stejné lhůtě jsou vlastníci jednotek povinni uhradit správci zjištěný nedoplatek, pokud nedojde k jiné dohodě.
11. Příspěvek na náklady správy domu, jakož i zálohu na úhradu za služby, je vlastník každé jednotky povinen uhradit na bankovní účet určený správcem, a to nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce. Příspěvek na náklady správy domu, jakož i zálohu na úhradu za služby, je vlastník každé jednotky povinen hradit počínaje dnem, kdy se stal vlastníkem jednotky.
12. Plán oprav a rozpočet na náklady správy schvalují vlastníci jednotek, a to zpravidla na další kalendářní rok.
13. Správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a vztahu finančních prostředků určených jako dlouhodobá záloha na opravy nejméně jedenkrát ročně. Vyžaduje-li stav domu větší částky, je správce povinen na tuto skutečnost neprodleně upozornit vlastníky jednotek s doporučením výše mimořádného příspěvku ke schválení.
14. Bližší pravidla upravující hospodaření mohou být upravena stanovami SVJ.

IV. Pravidla pro užívání společných částí

1. Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
2. Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu přístup.
3. Zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, umožnit přístup do jednotky, pokud má být údržba, oprava, úprava, přestavba nebo jiná změna domu prováděna uvnitř jednotky, pokud k tomu byl předem vyzván správcem domu.
4. Bližší pravidla pro užívání společných částí mohou být upravena stanovami SVJ.

ČÁST C. ZÁVĚR

1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek se řídí příslušnými ustanoveními OZ, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, Nařízením vlády č. 366/2013 Sb. a dalšími obecně závaznými předpisy v platném znění.
2. Nedílnou součástí tohoto Prohlášení jsou schémata všech podlaží domu, určující polohu jednotek a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek.
3. Toto Prohlášení se vyhotovuje ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností a závazností originálu. Jeden stejnopis je určen pro příslušný katastrální úřad, jeden pro vlastníka a jeden pro osobu správce.
4. Vlastník prohlašuje, že je plně svéprávný a toto Prohlášení vlastníka jako písemnou formu právního jednání učinil svobodně a vážně, a na důkaz toho připojuje níže svůj vlastnoruční podpis.

v dne 31.3.2026



za BSAA Praha, s.r.o.
Ing. Dominika Ochová, jednatelka

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 1.NP BUDOVY Č.P. 413, KÚ: MŠENÉ-LÁZNĚ

LEGENDA :  - BYTY A JEJICH PŘÍSLUŠENSTVÍ

 - SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

