



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2772-67/2016

stanovení nájmu u bytových jednotek v budově čp. 551
Na Vinici III, v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih

Objednavatel: Město Nepomuk
Nám. A Němejce 63
335 01 Nepomuk

Účel posudku: podklad pro jednání rady města

Zpracovala: Ing. Jana Cihlářová
Pačejov čp. 170
341 01 Horažďovice

Ocenění ke dni: 8.3.2016

**Posudek obsahuje 8 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 1 x prohlášení vlastníka
1 x snímek KN

Pačejov 11.4.2016



Obsah posudku:**A/ Situace****B/ Nález****C/ Porovnávací hodnota****D/ Závěr**

A/ Situace

Město Nepomuk požádalo dne 8.3.2016 o stanovení obvyklého nájemného v bytech o velikosti 2+1, 1+1, garsonky v budově čp. 551, ul. Na Vinici III. Na pozemku st. 1167 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Nepomuk a st. 268 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Klášter u Nepomuka.

Jedná se o tyto bytové jednotky:

- Jednotka číslo 551/1 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 51,86 m².
- Jednotka číslo 551/2 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 52,36 m².
- Jednotka číslo 551/3 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/4 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 52,36 m².
- Jednotka číslo 551/5 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².
- Jednotka číslo 551/6 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/7 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/8 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/9 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/10 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/11 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².
- Jednotka číslo 551/12 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².
- Jednotka číslo 551/13 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/14 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/15 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/16 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/17 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/18 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².
- Jednotka číslo 551/19 je byt, umístěný v čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1

pokoje,

kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².

- Jednotka číslo 551/20 je byt, umístěný v čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů,

kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².

- Jednotka číslo 551/21 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů,

kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².

- Jednotka číslo 551/22 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje,

chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².

- Jednotka číslo 551/23 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů,

kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².

- Jednotka číslo 551/24 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů,

kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².

- Jednotka číslo 551/25 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů,

kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².

- Jednotka číslo 551/26 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².

- Jednotka číslo 551/27 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².

- Jednotka číslo 551/28 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC o, celkové výměře 47,13 m².

- Jednotka číslo 551/29 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².

- Jednotka číslo 551/30 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².

- Jednotka číslo 551/31 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².

- Jednotka číslo 551/32 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaných na LV č. 1,

Podkladem bylo prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. ve smyslu § 3/1 g), §8/e) a §11/2 zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.

Ocenění je provedeno ke dni 8.3.2016.

Cena obvyklá nájemného z bytových jednotek je stanovena v místě a čase jako podklad pro jednání rady Města Nepomuk.

B/ Nález

Bytové jednotky 551/1 -551/32 se nachází v budově čp. 551 na st. 1167 v k.ú. Nepomuk a na st. 268 v k.ú. Klášter u Nepomuka. Stavba se nachází v lokalitě zvané „Vyskočilka“, je napojená na městské sítě, je zde centrální vytápění, centrální rozvody tepla.

Ke každé jednotce náleží jako její příslušenství (§510 OZ) sklepní kóje, umístěná ve společných prostorách domu v prvním podzemním podlaží. Plocha sklepní kóje se s ohledem na stavební charakter kóji nezapočítává se do plochy bytu (§2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), ale je společnou částí domu, určenou k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky, k níž náleží (§1166/1, b OZ)

Vybavení bytů odpovídá současným standardům pro obytné budovy..

C/ Porovnávací hodnota

Pro stanovení porovnávací hodnoty nájemného z bytových jednotek byly vybrány hodnoty z realizovaných nájmu v Plzeňském kraji srovnatelných bytových jednotek v místě a čase .

Bytové jednotky uvedeného typu, tj. uvedené velikosti, vybavení, technického stavu a stáří v dané lokalitě jsou předmětem pronájmu města a obcí.

Informace o nájmech jsem zjišťovala na obecních a městských úřadech, dále na portálu www.cenovamapa.eu, Asociace realitních kanceláří ČR.

K nájmu fyzických osob, které pronajímají bytové jednotky není oficiální přístup.

Informace z obecních a městských úřadů:

Město/obec	Nájem Kč/m²	Počet obyvatel
Horažďovice		5502
U bytů I. kategorie, plocha bytů cca 60 m ²	39,97	
U bytů II. kategorie	34,09	
Blovice		4141
Všechny městské byty	50	
Byty statku II. kategorie	30	
Sušice		11277
Garsonky a byty 1+1,2+1 pro I., II. III. kategorií	44,91	
Byty 3+1	Min. 44,91	
Nájemné tržní (soutěží r. 2014)	54,77	
Nájemné tržní (soutěží r. 2015)	58,18	

Obec Chanovice		742
Byt 1+kk	31	
Byt 2+1	39,75	
Byt 3+1	30,71	
Byt 4+1	29,41	
Byt 3+kk	49	

Rozpětí pro byty o velikosti 1+1, 2+1 s výměrou bytu do 60m² je se pohybuje v rozmezí 39,75 Kč/m² – 50Kč/m².

Z portálu www.cenovamapa.eu

Město /okres	Nájem Kč/m²	Počet obyvatel
Nezbavětice/PM	56	213
Spálené Poříčí/PJ	60	2693
Blovce /PJ	72;63;68 bytovka statku horší vybavení 30 Kč/m ²	4155
Kasejovice /PJ	39	1280
Lnáře /ST	48;44	719
Blatná/ST	55; 59; 62 (u Penny)	6731
Chanovice/KT	50	733
Velký Bor/KT	48	568
Nalž. Hory/KT	46	1159
Plánice/KT	46	1656
Nepomuk /PJ	47	3749

Cenové rozpětí , s vyloučením nejvyšší a nejnižší hodnoty, se pohybuje v rozmezí 44 Kč/m² – 68 Kč/m².

D/ Závěr

Pro stanovení ceny nájemného z bytů o velikosti 1+1, 2+1 v budově čp. 551 v ul. Na Vinici III, v Nepomuku, uvažuji s cenami získanými z obecních a městských úřadů.

Zde se rozpětí pro byty o velikosti garsonka, 1+1, 2+1 s výměrou bytu do 60 m² pohybuje v rozmezí 39,75 Kč/m² – 50 Kč/m².

Navrhuji obvyklé nájemné k 8.3.2016ve výši 45 Kč/m²

Slovy: čtyřicetpět Kč

V Pačejově, 11.4.2016

Ing. Jana Cihlářová,
Pačejov Nádraží 170
341 01 Horažďovice



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 11.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2772-67/2016 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 11.4.2016

Ing. Jana Cihlářová



Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

učiněné podle §1166 zákona č. 89/012 Sb. „občanský zákoník“ (OZ)
a ve smyslu §3/1d), §4/1g), §8/e) a §11/2 zákona č. 256/2013 Sb. „katastrální zákon“ (KZ)

I. Údaje o vlastníkovi

- (1) Toto prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu §1166 OZ činí **město Nepomuk**, IČ 00256986, se sídlem Nepomuk, nám. A. Němejce 63, PSČ 33501, zastoupené starostou Ing. Jiřím Švecem, jako výlučný vlastník domu.

II. Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

- (1) Budovou, v níž se tímto prohlášením vymezují jednotky a společné části domu, je dům č.p. 551 v ulici Na Vinici III. v Nepomuku, PSČ 33501, stojící na pozemku parc.č.st. 268 v katastrálním území Klášter u Nepomuka a na pozemku parc.č.st. 1167 v katastrálním území Nepomuk, jehož je součástí.
- (2) Pozemek parc.č.st. 1167 v katastrálním území Nepomuk, jehož součástí je dům č.p. 551, je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Plzeň-jih, v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Nepomuk, na LV číslo 1.
- (3) Pozemek parc.č.st. 268 v katastrálním území Klášter u Nepomuka, je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Plzeň-jih, v katastru nemovitostí pro obec Klášter a katastrální území Klášter u Nepomuka, na LV číslo 94.

III. Prohlášení

- (1) Město Nepomuk, jako výlučný vlastník, činí tímto podle §1166 OZ prohlášení, kterým rozděljuje své vlastnické právo ke shora uvedené nemovité věci na vlastnická práva ke vznikajícím jednotkám tak, jak je v tomto prohlášení dále stanoveno.
- (2) Vznikající jednotky jsou nemovité věci (§498/1 OZ), které zahrnují dále uvedené byty, jako prostorově oddělené části domu a podíly na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (§1159 OZ).
- (3) Vznikající společné části jsou dále uvedené části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně (§1160 OZ). Součástí společných částí jsou i oba stavební pozemky, na nichž je dům zřízen (§1160/2 OZ).

IV. Jednotky

- (1) Všechny jednotky jsou byty určené k bydlení (§1159 OZ). Jednotky, označené čísly a specifikované umístěním v budově, jsou tyto:
- Jednotka číslo 551/1 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 51,86 m².

- Jednotka číslo 551/2 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 52,36 m².
- Jednotka číslo 551/3 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/4 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 52,36 m².
- Jednotka číslo 551/5 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².
- Jednotka číslo 551/6 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/7 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/8 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/9 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/10 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/11 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².
- Jednotka číslo 551/12 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².
- Jednotka číslo 551/13 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/14 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/15 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/16 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/17 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/18 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².
- Jednotka číslo 551/19 je byt, umístěný v čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².
- Jednotka číslo 551/20 je byt, umístěný v čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/21 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/22 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/23 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/24 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/25 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².
- Jednotka číslo 551/26 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².

- Jednotka číslo 551/27 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/28 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/29 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/30 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/31 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/32 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².

(2) Ke každé jednotce náleží jako její příslušenství (§510 OZ) sklepní kóje, umístěná ve společných prostorách domu v prvním podzemním podlaží. Plocha sklepní kóje se s ohledem na stavební charakter kóji nezapočítává se do plochy bytu (§2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), ale je společnou částí domu, určenou k výlučnému užívání vlastníkem jednotky, k níž náleží (§1166/1, b OZ)

V. Společné části

(1) Společné části a prostory domu (§1160 OZ, §5 a §6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), stavebně technické části domu, určené k užívání vlastníky všech jednotek, jsou zejména:

- Vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu a obvodové stěny domu.
- Střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a vnitřních i venkovních svodů.
- Zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce.
- Okna.
- Balkony, lodžie, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras (pokud jsou však tyto společné části přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání pouze vlastníka příslušné jednotky §5, odst. (1), písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).
- Místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby.
- Sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti ve společných prostorách domu (pokud nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu).

(2) Společné části a prostory domu (§1160 OZ, §5 a §6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), stavebně technické části jednotek, jsou zejména:

- Obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že 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 a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů.
- Podlahy, vyjma podlahových krytin v jednotkách a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin.

- Jednotka číslo 551/2 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 52,36 m².
- Jednotka číslo 551/3 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/4 je byt, umístěný v prvním nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 52,36 m².
- Jednotka číslo 551/5 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².
- Jednotka číslo 551/6 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/7 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/8 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/9 je byt, umístěný v druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/10 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/11 je byt, umístěný ve druhém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².
- Jednotka číslo 551/12 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².
- Jednotka číslo 551/13 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/14 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/15 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/16 je byt, umístěný ve třetím nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/17 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/18 je byt, umístěný v třetím nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².
- Jednotka číslo 551/19 je byt, umístěný v čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, kuchyně, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².
- Jednotka číslo 551/20 je byt, umístěný v čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 46,63 m².
- Jednotka číslo 551/21 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/22 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 31,44 m².
- Jednotka číslo 551/23 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající z 2 pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a WC, o celkové výměře 47,13 m².
- Jednotka číslo 551/24 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,00 m².
- Jednotka číslo 551/25 je byt, umístěný ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, sestávající ze 2 pokojů, kuchyně, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 48,78 m².
- Jednotka číslo 551/26 je byt, umístěný v pátém nadzemním podlaží domu, sestávající z 1 pokoje, chodby koupelny a WC, o celkové výměře 36,99 m².

(3) Společné části a prostory domu (§1160 OZ, §5 a §6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), inženýrské sítě, rozvody a přípojky, určené k užívání vlastníky všech jednotek, jsou zejména:

- Přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů.
- Domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu.
- Domovní potrubí pro odvádění dešťových vod.
- Rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem.
- Rozvody studené vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů, mimo rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií.
- Celá soustava centrálního vytápění a rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přičemž části těchto rozvodů v jednotce, radiátory a termostatické ventily, jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky.
- Protipožární zařízení, osvětlení společných částí.
- Zařízení vzduchotechniky a ventilací, vyjma částí zařízení vlastním vlastníkem jednotky.
- Rozvody telefonu, domácí zvonek.

(4) Společné části a prostory domu (§1160 OZ, §5 a §6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), místnosti a jiné vnitřní prostory, určené k užívání vlastníky všech jednotek, jsou tyto:

- Chodba v prvním podzemním podlaží domu o výměře 68,1 m² se schodištěm o výměře 10,63 m².
- Chodba v prvním nadzemním podlaží domu o výměře 23,79 m² se schodištěm o výměře 10,63 m².
- Chodba v druhém nadzemním podlaží domu o výměře 23,79 m² se schodištěm o výměře 10,63 m².
- Chodba v třetím nadzemním podlaží domu o výměře 23,79 m² se schodištěm o výměře 10,63 m².
- Chodba ve čtvrtém nadzemním podlaží domu o výměře 23,79 m² se schodištěm o výměře 10,63 m².
- Chodba v pátém nadzemním podlaží domu o výměře 23,79 m² se schodištěm o výměře 10,63 m².

Tyto společné části (prostory) domu jsou na plánu půdorysu všech podlaží vyznačeny zelenou barvou.

(5) Společné části a prostory domu (§1160 OZ, §5 a §6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), určené k užívání vlastníky určitých jednotek, jsou tyto:

- K výlučnému užívání vlastníky jednotky č. 551/1, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníky jednotky č. 551/2, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníky jednotky č. 551/3, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníky jednotky č. 551/4, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².

- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/5, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/6, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/7, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/8, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/9, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/10, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/11, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/12, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/13, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,20 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/14, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,20 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/15, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 2,88 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/16, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 2,88 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/17, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 2,88 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/18, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 2,52 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/19, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/20, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/21, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,92 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/22, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/23 je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².

- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/24, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/25, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,26 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/26, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/27, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/28, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,38 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/29, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/30, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/31, je určen balkon (lodžie) přístupný z jednotky a dále sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,44 m².
- K výlučnému užívání vlastníkov jednotky č. 551/32, je určen sklep v prvním podzemním podlaží domu o výměře 1,38 m².

Sklepní kóje jsou na plánu půdorysu prvního podzemního podlaží vyznačeny modrou barvou a každá kóje má vyznačeno číslo jednotky, jejíž je příslušenstvím a jejíž vlastník je oprávněn kóji výlučně užívat.

(6) Společnou částí, určenou k užívání vlastníků všech jednotek, jsou i oba stavební pozemky: parc.č.st. 268 v katastrálním území Klášter u Nepomuka a parc.č.st. 1167 v katastrálním území Nepomuk (§116/2 OZ).

VI. Velikost podílů na společných částech

(1) Podíly všech vlastníků jednotek na společných částech se určují poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (§116/1 OZ). Tyto podíly jsou následující:

- Vlastník jednotky číslo 551/1 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 367/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/2 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 371/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/3 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 223/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/4 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 371/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/5 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 262/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/6 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 330/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/7 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 334/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/8 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 223/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/9 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 334/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/10 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 340/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/11 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 345/10000.

- Vlastník jednotky číslo 551/12 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 262/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/13 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 330/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/14 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 334/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/15 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 233/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/16 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 334/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/17 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 340/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/18 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 345/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/19 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 262/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/20 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 330/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/21 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 334/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/22 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 223/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/23 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 334/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/24 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 340/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/25 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 345/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/26 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 262/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/27 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 330/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/28 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 334/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/29 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 223/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/30 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 334/10000.
- Vlastník jednotky číslo 551/31 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 340/10000. ● Vlastník jednotky číslo 551/32 má spoluvlastnický podíl o velikosti: 345/10000.

VII. věcná práva, jiná práva a závady, které přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotkám na vlastníka jednotek

(1) Na spoluvlastníky nemovité věci přecházejí vymezením jednotek tato vlastnická práva:

- Město Nepomuk nabývá vlastnické právo ke všem jednotkám čísel:
551/1,551/2,551/3,551/4,551/5,551/6,551/7,551/8,551/9,551/10,551/11,551/12,551/13,551/14,551/15,
551/16,551/17,551/18,551/19,551/20,551/21,551/22,551/23,551/24,551/25,551/26,551/27,551/28,
551/29, 551/30,551/31 a 551/32.
- Na město Nepomuk, jako nabyvatele všech jednotek, přechází povinnosti a závazky ze smluvního zástavního práva, váznoucího na rozdělované nemovité věci.
- Na město Nepomuk, jako nabyvatele všech jednotek, přechází povinnosti ze zákona spojené s vlastnictvím jednotek, zejména povinnosti daňové.
- Na město Nepomuk, jako nabyvatele všech jednotek, přechází povinnosti ze smluvních vztahů uzavřených v souvislosti s provozem, údržbou a opravami rozdělované nemovitosti věci a vznikajících jednotek.
- Na město Nepomuk, jako nabyvatele všech jednotek, přechází práva a povinnosti pronajímatele každé jednotky vůči nájemníkům všech bytů v domě.

VIII. Správce domu, pravidla pro správu domu a pozemku,

užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

(1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je správce (§1190 OZ). Správcem domu je město Nepomuk, IČO 00256986, nám. A. Němejce 63, protože má na společných částech větší než poloviční podíl (§1192/1 OZ).

(2) Správa domu a pozemku 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 (§1189 OZ). Správce je oprávněně a povinen vykonávat činnosti, činit právní jednání a uplatňovat práva uvedená v §7 až §12 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

(3) Ve věcech správy domu a pozemku a užívání společných částí se rozhoduje hlasováním. Každý vlastník jednotky má při hlasování jeden hlas. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů. Má-li správce více hlasů než je součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek, pak se k hlasům správce převyšujícím tento součet nepřihlíží (§1193 OZ). Tímto způsobem vlastníci jednotek rozhodují i o záležitostech svěřených zákonem do působnosti shromáždění vlastníků jednotek (§1208 OZ).

(4) Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu a pozemku, jakož i na další náklady sloužící všem vlastníkům jednotek společně, příspěvkem ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Náklady na správu a údržbu společných částí, určených k užívání jen některému vlastníku jednotky, přispívá tento vlastník výlučně (§1180/1 OZ). Správce sám vykonává svou činnost bezplatně (§1180/2 OZ). Na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) platí vlastník jednotky zálohy určené správcem a ten je povinen mu takto hrazené zálohy včas vyúčtovat, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období (§1181/1 OZ). Splatnost nedoplatku nebo přeplatku záloh je do tří měsíců po uplynutí zúčtovacího období (§1181/2 OZ).

IX. Závěrečná ustanovení

(1) Přílohou tohoto prohlášení jsou půdorysy všech podlaží domu, určující polohu bytů a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách bytů (§1166/3 OZ).

V Nepomuku dne 12.2.2016

Město Nepomuk
Ing. Jiří Švec, starosta

