

Vlastnictví bytů ve světle nového OZ (NOZ) včetně dopadů na katastr nemovitostí

Ing. Olivová Květa

17. května 2012



Spoluvlastnictví budovy podle BytZ a Bytové spoluvlastnictví podle NOZ

- **Spoluvlastnictví budovy podle § 1 BytZ =**

Vlastnictví bytu nebo nebyt. prostoru jako prostorově vymezené části budovy (jednotky) spolu s podílovým spoluvlastnictvím společných částí budovy

- **Bytové spoluvlastnictví podle NOZ =**

Spoluvlastnictví nemovité věci (pozemku, práva stavby), založené vlastnictvím jednotek



Jednotka

- BytZ - Jednotkou je byt nebo rozestavěný byt jako vymezená část domu [§ 2 písm. h) BytZ].
Byt je předmětem občanskoprávních vztahů (§ 118 odst. 2 Obč.z.)
- NOZ - Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. **Jednotka je věc nemovitá.**

Společné části

- BytZ - části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, ..kotelny, a to i když jsou umístěny mimo dům; příslušenství domu....

Spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku pouze nerozlučně spjata s vlastnictvím jednotky (§ 30 BYtZ).

- NOZ - alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Tj. vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu ... (nejsou společné části ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek, ale pouze přenechané jim k výlučnému užívání).



Přídavné spoluvlastnictví (§ 1223 a násl. NOZ)

- Spoluvlastnické podíly na samostatných susedných pozemcích, vedlejších stavbách (příslušenství pozemku nebo domu), zařízeních s povahou samostatných věcí, které slouží k užívání domu a jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek **nejsou** zahrnuty do obsahu pojmu jednotky.
- Tyto věci jsou v **přídavném spoluvlastnictví vlastníků jednotek**.
- Převádí-li se vlastnické právo k jednotce, platí, že se převod vztahuje i na podíl tohoto přídavného spoluvlastnictví.



Velikost podílů na společných částech domu

- **BytZ** - Poměr velikosti podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě
- **NOZ** –
 - Poměr hodnoty bytu k celkové hodnotě všech bytů v domě (tj. se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu), nebo
 - poměr jednotky k počtu všech jednotek v domě (tj. všichni vlastníci mají stejný podíl), nebo
 - poměr velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.



Vznik jednotky podle NOZ

- Výstavbou
- Zápisem (vkladem vlastnického práva k jednotkám) do katastru nemovitostí na základě
 - ❖ prohlášení o rozdělení vlastnického práva k domu na vlastnické právo k jednotkám
 - ❖ dohody spoluvlastníků o oddělení ze spoluvlastnictví
 - ❖ dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
 - ❖ dohody o změně rozsahu nebo vypořádání společného jmění manželů
- Rozhodnutím soudu



Vznik jednotky výstavbou-smlouva o výstavbě


- Výstavbou nového domu s jednotkami
- Výstavbou nové jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou
- ❖ v domě ve kterém nejsou dosud jednotky vymezeny
- ❖ v domě s vymezenými jednotkami

Součástí smlouvy o výstavbě je i ujednání o převodu spoluvlastnických podílů po vzniku jednotky tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů na společných částech. To platí i pro stavební úpravu dosavadní jednotky.



Výstavba nového domu s jednotkami

- Je-li smlouva o výstavbě uzavřena **v době, kdy je dům rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou**, do katastru se vloží pouze **spoluvlastnictví k nemovité věci** (k pozemku, k právu stavby) s podíly o velikostech odpovídajících podílům budoucích vlastníků jednotek na společných částech domu.
- Při **vzniku rozestavěných jednotek** se do katastru zapíše na základě smlouvy o výstavbě **vlastnictví rozestavěných jednotek**.



Prohlášení o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (§ 1166 NOZ)

Do katastru se zapíše na základě

- prohlášení vkladem vlastnické právo k jednotkám
- společného prohlášení dotčených vlastníků o odstranění vady prohlášení nebo dohody dotčených vlastníků o změně jejich práv a povinností z důvodu změny prohlášení vkladem změna velikosti spoluvlastnických podílů a změna označení jednotek.



Uložení úplného znění prohlášení (§ 1220 NOZ)

Úplné znění prohlášení se vyhotoví po každé jeho změně a osoba odpovědná za správu domu jej založí bezodkladně

- a) do sbírky listin u katastrálního úřad
(tato skutečnost se poznamená na LV pro bytové spoluvlastnictví) a
- b) u orgánu, který vede veřejný rejstřík , je-li tato odpovědná osoba zapsána do veřejného rejstříku.



Převod vlastnického práva k jednotce

- **Vlastnické právo k jednotce** na základě smlouvy o převodu **vzniká vkladem** do katastru nemovitostí.
- NOZ zvláště neupravuje náležitosti smlouvy o převodu jednotky.
- Při převodu vlastnického práva **ke druhé jednotce** se vlastnické právo do katastru nemovitostí **nevloží**, pokud není **prokázán vznik společenství vlastníků**.



Převod vlastnického práva k jednotce

- Nájemce-fyzická osoba má **předkupní právo** k jednotce při jejím prvním převodu po vzniku jednotky rozdělením práva nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (§ 1187 NOZ).
- Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví právnické osoby a je-li **nájemcem člen nebo společník této právnické osoby**, který se podílel nebo jeho právní předchůdce prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, **lze vlastnické právo** k jednotce **převést jen na něho**.



Převod vlastnického práva k jednotce v domě, ve kterém byla aspoň jedna jednotka převedena do vlastnictví před účinností NOZ

Nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě přede dnem účinnosti NOZ podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti NOZ vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů (§ 3063 NOZ).



Zrušení bytového spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví se zruší vkladem do katastru nemovitostí na základě:

- dohody vlastníků jednotek o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci,
- dohody manželů o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, nebo
- prohlášení vlastníka všech jednotek, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci.

Je-li jednotka zatížena, je ke zrušení bytového spoluvlastnictví **nutný souhlas osoby oprávněné z věcného práva** udělený v písemné podobě.



Děkuji za pozornost.

Ing. Květa Olivová