

NOZ a rezidenční development novinky, problémy

JUDr. Jakub Zámyslický
Achour & Hájek, s.r.o.

Témata I./II.

- Prohlášení vlastníka
 - Kdy lze zřizovat zástavní právo k jednotkám?
 - Změna prohlášení vlastníka po dokončení jednotek vymezených podle ZVB
 - Změna typu jednotky
- Společenství vlastníků (SV)
 - Kdy lze založit SV?
 - Povinnost ke vzniku SV
- Prodej jednotky
 - Přejed práv a povinností spojených s jednotkou
 - Prodej jednotky zatížené zástavním právem (§ 1888/2)

Témata II./II.

- Zákaz zatížení a zcizení
 - Komplikace při refinancování?
- Předkupní právo
 - Legislativně vadná právní úprava
 - Vzájemné předkupní právo vlastníka jednotky a vlastníka pozemku
- Právo stavby
 - Stavba neodpovídá právu stavby
 - Následky zániku práva stavby

Rozdělení nemovité věci na jednotky

- Nejdříve po zaevidování/zápisu budovy v KN
- Evidence budovy až po dokončení
- Nejsou evidovány ani zapisovány nové rozestavěné budovy
- Rozestavěné jednotky zapisovány jen na základě smlouvy o výstavbě
- Jednotky je možné vymezit až po dokončení budovy
- Zřizování zástavního práva až po vymezení jednotek (po dokončení budovy)

Rozestavěné jednotky vymezené podle ZVB

- Dokončeny v roce 2014, vyžadují změnu prohlášení vlastníka po dokončení
- Komplikace při této změně:
 - Ve změně jen měněné údaje + odůvodnění
 - Zároveň založit úplné znění prohlášení vlastníka
 - Souhlas všech oprávněných z věcného práva k jednotce
 - Zástavní věřitelé
 - Oprávnění ze služebností
 - další

Změna typu jednotky

- Dva názory:
 - Vyžaduje zcelení budovy (zrušení jednotek) a nové vymezení prohlášením vlastníka podle NOZ
 - Je možné změnou prohlášení vlastníka

Založení SV

- Kdy lze založit SV?
 - Dva názory:
 - Buď v PV nebo až po převodu čtvrtému vlastníku jednotky, před převodem pátému
 - Buď v PV nebo kdykoli později, nejpozději před převodem pátému vlastníku jednotky
 - Převažující je druhý názor

 - Nesporně nejdříve v PV, tedy až po dokončení budovy

Povinnost ke vzniku SV

- Konflikt § 1203 a § 1198
 - § 1198: SV má vzniknout před převodem na pátého vlastníka v budově, jinak KN neprovede zápis
 - § 1203: SV má vzniknout až po ztrátě většinového podílu jedné osoby (developeera) v budově
- Názor KÚ:
 - Pro převod na pátého a dalšího vlastníka v budově stačí založení SV
 - Vznik SV má být prokázán až po ztrátě většiny jedné osoby v budově

Přechod práv a povinností spojených s jednotkou

- Práva a povinnosti s věcí spojená (§ 1106)
 - Přechází spolu s převodem vlastnického práva
 - Nejasnost – přechází jen věcná práva nebo i závazková
- Dluhy prodávajícího vůči SV (§ 1186/2)
 - Ze závazkových práv zřejmě přecházejí
 - Nejasnost ohledně dluhů neuvedených v potvrzení (přecházejí, i když nejsou uvedeny, nebo nepřecházejí, protože o nich nevěděl - § 1107)
- Převzetí majetku (§ 1893)
 - Nabyvatel majetku se stává solidárně odpovědným za dluhy převodce související s převáděným majetkem, o nichž nabyvatel musel vědět

Prodej jednotky zatížené zástavním právem (§ 1888)

- Při převodu jednotky zatížené zástavním právem platí právní domněnka, že na nabyvatele přechází i dluh zajištěný zástavním právem
- Obrana pro zástavní věřitele:
 - V zástavní smlouvě povinnost zástavce zajistit, aby k přechodu nedošlo
 - Odepřít souhlas s převzetím nabyvatele jako nového dlužníka
- Obrana pro nabyvatele:
 - Smluvně vyloučit aplikaci ustanovení § 1888/2

Zákaz zatížení a zcizení

- Podmínky zřízení:
 - Jen na určitou přiměřenou dobu
 - V zájmu strany, který je hodný právní ochrany
 - Zápis do KN, pokud má mít věcněprávní účinky
- Následky:
 - KÚ neprovede vklad práva, který by byl v rozporu se zákazem
 - Komplikace při refinancování
 - Jen se součinností oprávněného ze zákazu (souhlas, výmaz zákazu)

Předkupní právo I./III.

- Kogentní úprava věcného předkupního práva
- Okamžik nabídky
 - Po uzavření smlouvy s třetí osobou (není lhůta)
- Přijetí nabídky
 - Pokud není sjednána splatnost kupní ceny, do tří měsíců od nabídky musí zaplatit (a tedy i přijmout nabídku), jinak předkupní právo zaniká
 - Jiná lhůta pro přijetí nabídky není stanovena
 - Zákonná rozvazovací podmínka v uzavřené kupní smlouvě

Předkupní právo II./III.

- Realizace předkupního práva
 - Uzavření smlouvy mezi povinným a oprávněným (není lhůta) za podmínek dohodnutých s třetí osobou
- Výše kupní ceny
 - Dohodnutá s třetí osobou
- Realizace předkupního práva vůči třetí osobě
 - Pouze u věcného předkupního práva
 - Zejména pokud nabídka nebude učiněna
 - Domáhat se převodu za příslušnou kupní cenu

Předkupní právo III./III.

- **Zákonné předkupní právo vzniká:**
 - Stavba se nestala součástí pozemku ke dni 1.1.2014
 - Právo stavby
 - Nájemce bytu po rozdělení nemovité věci na jednotky

- **Zákonné předkupní právo nevzniká:**
 - U většiny spoluvlastníků
 - K pozemku pod domem rozděleným na jednotky

Právo stavby I./II.

- Stavba neodpovídající smlouvě o zřízení práva stavby (od počátku nebo až následně)
 - Zřejmě nebude součástí práva stavby
 - Vypořádání zřejmě podle pravidel o neoprávněné stavbě (stane se součástí pozemku, právo vl. pozemku požadovat odstranění, případně uvedení do stavu odpovídajícího právu stavby)

Právo stavby II./II.

- Následky zániku práva stavby
 - Stavba se stane součástí pozemku
 - Mění se zástavní právo – zatěžuje nárok na vyplacení náhrady
- Dochází při zániku práva stavby k zániku práva nájmu stavby?
 - Analogická aplikace ustanovení o změně vlastnictví předmětu nájmu

Děkuji za pozornost!

JUDr. Jakub Zámyslický
Advokátní kancelář Achour & Hájek, s.r.o.
Kaunický palác, Panská 7/890, 110 00 Praha 1

Kontakty

Achour & Hájek s.r.o., advokátní kancelář
Kaunický palác
Panská 7
110 00 Praha 1
T: +420 270 006 111
F: +420 270 006 122
E: office@achourhajek.com
W: www.achourhajek.com

