

Návrh představenstva BD – řešení spoluvlastnický podílů v rámci připravovaného převodu bytů do OV a založení SVJ

Vážení členové bytového družstva,

s ohledem na odsouhlasený postup převodu bytů do osobního vlastnictví a založení společenství vlastníků si vám dovoluujeme předložit návrh řešení spoluvlastnických podílů v rámci budoucího VJ.

Definice určení spoluvlastnických podílů má zásadní vliv na další proces převodu bytů do OV a založení SVJ, neboť je uváděna do prohlášení vlastníka, které se předává na Katastrální úřad.

V současné době nám zákon umožňuje řešit tuto problematiku několika způsoby a z tohoto důvodu vám předkládáme návrh jako řešení jedné z možných variant spoluvlastnických podílů, tak jak jsme vás již informovali na minulých členských schůzích.

Dále Vám předkládáme rozbor této problematiky s definicí možných variant, který nám zpracovala správní firma IKON.

Dovolíme si vás požádat o prostudování tohoto materiálu a zároveň v případě, kdy budete chtít předložit vlastní návrh řešení spoluvlastnických podílů o jeho zaslání na email bytovedruzstvo.markusova@gmail.com před konáním mimořádné členské schůze našeho BD.

Jako host mimořádné členské schůze bude přítomen p. Šnaid ze správní firmy IKON, který bude připraven vám zodpovědět případné dotazy týkající se této problematiky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zásadní záležitost v principu fungování budoucího SVJ (určení spoluvlastnických podílů má vliv na podíl v rozhodování jednotlivého vlastníka jednotky v rámci SVJ) vyzýváme vás o seznámení se s touto problematikou a zároveň k účasti na mimořádné schůzi našeho BD.

Návrh představenstva BD:

Na základě doporučení a rozboru správní firmy IKON k této problematice, které představenstvo BD obdrželo, předkládá představenstvo BD na mimořádnou členskou schůzi **návrh na řešení spoluvlastnických podílů formou poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě**. Hlavním důvodem tohoto návrhu je eliminace nebezpečí, kdy vlastníci bytů se budou domáhat svého práva dle § 1162, tj. změny určení podílů a rozporovat stanovená kritéria určení spoluvlastnického podílu a zároveň jako jasně zákonně popsany způsob řešení spoluvlastnických podílů.

Zároveň představenstvo BD sděluje členům BD, že v rámci SVJ bude nutné pro vybudování záboru chodby vždy nutné zpracovat dokument „Změna prohlášení vlastníka nemovité věci“ s tím, že je následně zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek v budově a dále souhlas všech oprávněných z věcných práv (to jsou banky, které poskytly jednotlivým vlastníkům hyp. úvěry a mají k nemovitosti zástavní právo). Dále je zapotřebí odsouhlasit změnu prohlášení vlastníka na shromáždění vlastníků jednotek.

Rozbor problematiky řešení spoluvlastnických podílů, který zpracovala správní firma IKON:

1. Občanský zákoník nyní, tj. s účinností od 1.1.2014, dává velkou volnost v tom, jakým způsobem je možné určit v prohlášení vlastníka velikost spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, avšak je nutné, aby tento způsob byl jedním ze způsobů, který zákon umožňuje v ust. § 1161 OZ. Určení se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu je jedním ze způsobů, který dává velkou svobodu v tom, jaká kritéria budou fakticky brána u jednotlivých jednotek za rozhodující. Zpracovatel prohlášení si může sám dle své volby určit kritéria, která chce pro určení výše podílů zdůraznit, tj. mít je za rozhodující.

Dalšími dvěma možnými způsoby, které stanoví OZ v ust. § 1161 je určení těchto podílů jako stejné u všech jednotek a posledním způsobem je určení dle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Zákon tedy stanoví 3 možné způsoby určení, z nichž ten první, dává největší svobodu.

Pokud je však zvolen tento způsob určení velikosti podílů, tj. se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, měla by být zvolena nějaká jasná, přezkoumatelná kritéria, kterými se tento způsob výpočtu u jednotlivých jednotek řídí.

Dle ust. § 1162 OZ má totiž vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnila tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.

Vzhledem k tomu, že rozšíření možných způsobů určení výše podílů zavedl až nový Občanský zákoník, účinný od 1.1.2014, dosud žádná judikatura k této problematice neexistuje. Nicméně, způsoby, kterými je možné velikost podílů určit, vyplývají přímo ze zákona (§ 1161 Občanského zákoníku). Volnost při určení podílů je tedy velká, nicméně není zcela neomezená.

2. Pokud bude výše spoluvlastnických podílů určována dle kritéria povahy, rozměrů a umístění bytu, záleží jen na zpracovateli prohlášení, která konkrétní kritéria pro výpočet podílů určí (např. výhled, hluchnost, dispozice bytu atd.). Kritérium přístavby nemusí vůbec být pro určení velikosti podílů rozhodující. Nicméně, musí být zvolena taková hlediska, která budou logická, zdůvodnitelná atd. Jinak se tím zpracovatel vystavuje nebezpečí, že vlastníci bytů se budou domáhat svého práva dle § 1162, tj. změny určení podílů.

Přístavba tedy nemusí být do velikosti spoluvlastnických podílů vůbec započtena.

3. Pokud by pro určení výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebylo zádveří určujícím kritériem, tak by se zádveří do výše podílů nepromítalo a v případě přístavby by se výše spoluvlastnických podílů v prohlášení měnit nemusela.

Nicméně, zádveří / přístavba by zřejmě měla povahu tzv. relativně společné části domu, tj. část domu, která bude sloužit k výlučnému užívání jen vlastníka té jednotky, ke které tato přístavba/zádveří náleží. Také je možné případ, kdy by byla uzmuta ze společných částí a přiřazena k bytu tvořícímu součást jednotky.

V případě vybudování nové přístavby by u příslušné jednotky měla být tato relativně společná část - přístavba doplněna. To by mohlo znamenat změnu prohlášení vlastníka, které vyžaduje určení a popis společných částí domu.

Závěrem lze tedy konstatovat, že je nutné vždy stanovit, jak by se plánovaná přístavba, vestavba nebo dostavba dotkla společných částí domu a pokud ano, tak i když by neovlivňovala výši podílů, tak by mohla ovlivňovat textaci prohlášení vlastníka, k jehož změně je potřeba souhlas příslušných vlastníků ostatních jednotek.

V Praze dne 15.10.2018

za Bytové družstvo Markušova 1634-1635, družstvo

Fenyko Jan předseda představenstva bytového družstva
Naňková Dagmar místopředsedkyně představenstva bytového družstva
Ing. Kavalier Martin místopředseda představenstva bytového družstva