

PŘEDMLUVA:

Vážení členové,

nabízíme vzor prohlášení vlastníka podle § 1166 nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“). Na přípravě jsme opět spolupracovali s JUDr. Evou Kabelkovou (AK Svejkovský a Kabelková).

Tento vzor slouží **k rozdělení domu na jednotky**, řečeno terminologií NOZ – k rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.

Vzor prohlášení nemůže postihnout všechny varianty vyplývající z praxe, proto je nezbytné text vzoru upravit podle situace v konkrétním domě. Podobně jako v jiných vzorech SČMBD je k úpravě určen zejména modře označený text.

Za **nemovitou věc** se považují podle koncepce NOZ již jen pozemky a věcná práva k nim. Stavby (domy) zřízené na pozemku jsou součástí pozemku a nejsou považovány samostatnou nemovitou věc, jako tomu bylo dosud (§ 498 a § 506 NOZ).

Povinné náležitosti:

V bodech A. až F. obsahu tohoto prohlášení jsou uvedeny povinné náležitosti prohlášení (§ 1166 odst. 1 NOZ).

Má-li rozdělením nemovité věci vzniknout alespoň 5 jednotek, z nichž alespoň 3 mají být ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i **náležitosti stanov společenství vlastníků** (dále jen „SVJ“) – viz bod G. obsahu. To se bude týkat většiny bytových domů. Vkladem prohlášení do katastru nemovitostí dojde **k založení SVJ** (ke vzniku SVJ však dochází až zápisem SVJ do veřejného rejstříku).

Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením nemovité věci na jednotky SVJ, musí stanovy obsahovat také určení osoby správce a pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a pro příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku. Praktické však bude tyto informace uvádět v prohlášení vždy - vzhledem k časovému rozdílu mezi založením a zápisem SVJ do rejstříku).

K prohlášení se dále přikládají půdorysy všech podlaží (nebo jejich schémata určující polohu bytů a společných částí domu), spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

Odstranění vad prohlášení:

Vklad prohlášení do katastru nemovitostí podle NOZ přináší právní jistotu, že již nelze později zpochybnit jeho platnost (i kdyby ve skutečnosti prohlášení vykazovalo podstatné vady nebo by chyběly povinné náležitosti). Nelze ani později určit, že vlastnické právo k jednotce v důsledku vad prohlášení nevzniklo (§ 1167 NOZ).

Bude-li mít prohlášení vady, bude možné je odstranit následovně (§ 1168 NOZ):

- a) vady odstraní původce prohlášení (bytové družstvo) – tento postup však bude obtížně realizovatelný, pokud již budou jednotky převedeny (ČÚZK v pokynech č. 44 dokonce uvádí, že lze opravné prohlášení učinit pouze dokud je původce vlastníkem všech jednotek v domě – viz čl. 8 odst. 1. pokynů);
- b) nedojde-li k nápravě bez zbytečného odkladu po upozornění osobou, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením; a
- c) nedojde-li k odstranění vady žádným výše popsáním způsobem, rozhodne soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.

Změny prohlášení:

NOZ připouští také pozdější změnu prohlášení, k níž se vyžaduje **dohoda dotčených vlastníků jednotek** (§ 1169 odst. 2 NOZ). Účinnosti taková dohoda nabývá, pokud s ní **souhlasí v písemné formě vlastníci jednotek s většinou hlasů** (popř. s kvalifikovanou většinou hlasů, jestliže to vyžaduje prohlášení nebo stanovy SVJ). Jestliže již SVJ existuje, patří rozhodování o změně prohlášení do kompetence **shromáždění vlastníků** (§ 1208 písm. b) NOZ), vlastníci na shromáždění rozhodují prostou většinou přítomných (není-li ve stanovách SVJ požadována většina kvalifikovaná). Z logiky věci by tedy písemný souhlas vlastníků s nadpoloviční většinou hlasů měl být vyžadován pouze dokud SVJ neexistuje a neměl by být vyžadován, pokud již SVJ vzniklo (po vzniku SVJ bude dohodu vlastníků o změně prohlášení schvalovat shromáždění vlastníků). Právní názory v této věci však nejsou jednotné, ČÚZK zastává stanovisko přísnější - podle pokynů č. 44 mají katastrální úřady vyžadovat jak souhlas většiny v písemné podobě, tak usnesení shromáždění (čl. 8, odst. 2.1 až 2.4 pokynů).

V každém případě bude změna prohlášení výrazně zkomplikována, pokud budou v domě jednotky zatíženy věcným právem. Nejčastěji půjde o zástavní právo, jednotky však mohou být zatíženy i jinými právy – např. věcným břemenem. Prohlášení lze totiž změnit jen s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva (§ 1169 odst. 1 NOZ).

Publicita prohlášení:

Při každé změně prohlášení je třeba vyhotovit jeho úplné znění a založit ho do **sbírky listin katastru nemovitostí**, i kdyby se změna prohlášení netýkala údajů zapsaných v katastru ohledně nemovité věci nebo jednotek (§ 1220 odst. 1 NOZ).

Prohlášení má být založeno také **do sbírky listin veřejného rejstříku** (obchodního rejstříku pro bytová družstva nebo do rejstříku společenství pro SVJ), pokud je osoba odpovědná za správu domu zapsána do veřejného rejstříku (§ 1220 odst. 2 NOZ). V postavení osoby odpovědné za správu domu jsou především SVJ, ale pokud SVJ v domě nevzniklo, jsou jimi rovněž BD, spravující domy ze zákona (jako vlastníci s většinovým podílem na společných částech podle § 1192 NOZ nebo podle § 24 zákona č. 311/2013 Sb.). To by ovšem znamenalo, že by byla BD povinna založit do své vlastní sbírky listin při obchodním rejstříku prohlášení pro všechny ze zákona spravované domy. Dlužno podotknout, že o shora uvedené povinnosti zakládat prohlášení do veřejného rejstříku často nejsou informováni ani vyšší soudní úředníci působící při rejstříkových soudech. S touto zkušeností se proto jeví jako vhodnější prohlášení do sbírky listin veřejného rejstříku prozatím nezakládat a spíše vyčkat případné výzvy rejstříkového soudu.

Rozdíly oproti prohlášení podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů („BytZ“):

Od tohoto typu prohlášení je třeba odlišit prohlášení, která byla vložena do katastru nemovitostí na základě BytZ. Tato „stará“ prohlášení zůstávají v platnosti a není třeba v nich v souvislosti s novou legislativou provádět změny.

Katastrální úřady budou i nadále evidovat jednotky vymezené podle BytZ „starým“ prohlášením a kromě nich evidují nově také jednotky vymezené podle NOZ. Je tedy evidován dvojitý typ jednotek (§ 3 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákona „KZ“), přičemž platí, že v jednom domě musí být vždy jednotný právní režim. (V domě s jednotkami vymezenými podle BytZ nelze vymezit nové jednotky podle NOZ, které by vznikly např. nástavbou. Tyto jednotky budou vznikat sice podle pravidel NOZ, avšak budou vymezovány podle BytZ).

Jednotka podle NOZ zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci (§ 1159 NOZ) vzájemně spojené a neoddělitelné, když výslovně je již jednotka považována za věc nemovitou. Podle dosavadní koncepce BytZ se

za jednotku považoval byt nebo nebytový prostor. Podíl na společných částech domu a pozemku byl s touto jednotkou sice také neoddělitelně spojen, netvořil však součást jednotky.

V prohlášení podle NOZ již nelze stanovit (jak umožňoval BytZ) že jsou některé společné části společné jen některým vlastníkům (relativně společné části). Lze však určit, že jsou některé společné části vyhrazeny k **vylučnému užívání** vlastníku určité jednotky (nebo více jednotek).

I ve „starých“ prohlášeních lze provádět opravy a změny podle § 1169 a § 1168 NOZ.

K otázce, zda lze „stará“ prohlášení změnit způsobem, který vymezení těchto jednotek přiblíží úpravě jednotek podle NOZ - např. vlastníci v domě rozděleném na jednotky podle BytZ by chtěli využít nové možnosti stanovené NOZ, že se některé společné části určí k vylučnému užívání jen některým vlastníkům - je nutno uvést, že někteří právníci takovou možnost zpochybňují.

Pokud by vlastníci dokonce chtěli jednotky vymezené podle BytZ změnit na jednotky vymezené podle NOZ, zaznamenali jsme prozatím dva odlišné právní názory:

- podle prvního lze změnu vymezení jednotek provést jen zrušením původního prohlášení (prohlášením o změně vlastnictví jednotek zpět na vlastnictví budovy podle BytZ § 5 odst. 6 BytZ) a následným novým vymezením jednotek prohlášením podle NOZ. K tomuto názoru se přiklánějí katastrální úřady (a bez zápisu do katastru nelze ani tuto změnu realizovat). Nevýhodou tohoto postupu je, že dnem zániku vlastnického práva k jednotkám (zrušením původního prohlášení, byť na minimální dobu) se ze zákona zrušuje SVJ (§ 1215 NOZ). V domě by proto muselo být společenství znovu založeno a zapsáno – nejednalo by se o stejnou právnickou osobu;
- podle druhého právního pohledu (který zastává např. také jeden ze spoluautorů zákona) lze změnu vymezení jednotek provést dohodou o změně prohlášení a následným schválením na shromáždění a zápisem do katastru. Takový postup by byl samozřejmě výrazně jednodušší, naráží však prozatím na postoj ČÚZK.

V z o r
PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA
O ROZDĚLENÍ PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI
NA VLASTNICKÉ PRÁVO K JEDNOTKÁM
podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ)

Obsah:

- A. Identifikace vlastníka
 - B. Popis nemovité věci (údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území)
 - C. Vymezení jednotek (údaje o jednotkách)
 - D. Určení a popis společných částí
 - E. Velikost podílů na společných částech
 - F. Práva a závady přecházející na vlastníky jednotek
 - G. Stanovy budoucího společenství vlastníků
 - H. Pravidla pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí do vzniku společenství a pro příspěvky na náklady na správu
- Příloha: [Půdorysy/schemata] všech podlaží

A.
Identifikace vlastníka

Vlastník

Bytové družstvo:

se sídlem:

IČ:

zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném, v oddíle Dr

(dále jen „vlastník“)

**činí následující rozhodnutí, kterým rozděluje své právo k nemovité věci
uvedené v oddíle B. tohoto prohlášení
na vlastnické právo k jednotkám:**

B.
Popis nemovité věci
(údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území)

Bytové družstvo je výlučný vlastníkem:

- a) nemovité věci – pozemku parc. č. (.....*uvést případně způsob využití pozemku*.....) o výměře m², jehož součástí je dům č.p., stojící na tomto pozemku, na adrese; a
- b) nemovité věci – pozemku parc. č.(*uvede se další pozemek související s domem – jiný než zastavěný domem*)..... (.....*uvést případně způsob využití pozemku*.....) o výměře m²,

vše katastrálním území, obec, (dále společně jen „nemovitá věc“).

Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro, Katastrální pracoviště, na listu vlastnictví č.

Dům č.p.[, č.p. a č.p. (uvést všechna čísla popisná, pokud je dům celkem s více vchody se samostatnými čísly popisnými).....] byl kolaudován kolaudačním rozhodnutím vydaným úřadem v dne pod č.j., kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne

V domě č.p. se nachází ...*uvést počet*...bytů, budova má ...*uvést počet*... podzemních a nadzemních podlaží.

Komentář:

Tato část prohlášení se zásadně nemění oproti režimu BytZ.

Odlišné je pojetí nemovitostí podle NOZ (pozemek se stavbou tvoří jedinou nemovitou věc) oproti občanskému zákoníku z r. 1964 (pozemek i stavba na něm byly dvě odlišné nemovitosti).

Vždy se uvede pozemek s domem.

Pokud je s užíváním domu spojen další pozemek – ať již zastavěný nebo nezastavěný (pozemek „funkčně související“), uvede se také tento další pozemek (a případně stavby na pozemku ve vlastnictví vlastníka nemovitosti), k tomu viz také § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Jestliže by funkčně související pozemek v prohlášení nebyl zahrnut do společné části nemovité věci, podléhaly by vztahy vlastníků jednotek k pozemku obecné úpravě spoluvlastnictví nemovité věci. Vedlejší pozemek by tedy nespadal do režimu bytového spoluvlastnictví (byl by mimo správu SVJ), což by mohlo přinášet zbytečné komplikace jak při převodech spoluvlastnických podílů na pozemku, tak při správě pozemku.

C.

Vymezení jednotek (údaje o jednotkách)

Vlastník nemovité věci, rozděluje své vlastnické právo k nemovité věci uvedené v článku B. tohoto prohlášení na vlastnické právo k jednotkám. Jednotky zahrnují byt jako prostorově oddělenou část domu č.p.[, č.p. a č.p. (uvést všechna čísla popisná, pokud je dům celkem s více vchody se samostatnými čísly popisnými).....] a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v článku B. tohoto prohlášení vzájemně spojené a neoddělitelné. Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

Celková podlahová plocha bytů zahrnuje nejen půdorysnou plochu všech místností bytu, ale také půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Celková podlahová plocha bytu je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně povrchových úprav (§ 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). [Do podlahové plochy bytu se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.]

- 1) **Jednotka č./1**
zahrnuje
 - a) byt č. 1
umístění: I. nadzemní podlaží vlevo
účel užívání: bydlení
celková podlahová plocha bytu: m²
[součástí bytu je sklepní místnost/komora v nadzemním/podlaží domu]
a
 - b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti./.....

- 2) **Jednotka č./2**
zahrnuje
 - a) byt č. 2
umístění: I. nadzemní podlaží vpravo
účel užívání: bydlení
celková podlahová plocha bytu: m²
[součástí bytu je sklepní místnost/komora v nadzemním/podlaží domu]
a
 - b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti./.....

- 3) **Jednotka č./3**
zahrnuje
 - a) byt č. 3
umístění: II. nadzemní podlaží vlevo
účel užívání: bydlení
celková podlahová plocha bytu: m²
[součástí bytu je sklepní místnost/komora v nadzemním/podlaží domu]
a
 - b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti./.....

- 4) **Jednotka č./4**
zahrnuje
 - a) byt č. 4
umístění: II. nadzemní podlaží vpravo
účel užívání: bydlení
celková podlahová plocha bytu: m²
[součástí bytu je sklepní místnost/komora v nadzemním/podlaží domu]
a
 - b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti./.....

- 5) **Jednotka č./101**
zahrnuje
 - a) nebytový prostor č. 1
umístění: I. podzemní podlaží
účel užívání: garáž
celková podlahová plocha nebytového prostoru: m²

- a
b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti. /

Komentář:

Ohledně jednotek je třeba v prohlášení uvést všechny následující informace:

- a) pojmenování
zda se jedná o byt nebo nebytových prostor,
- b) označení
číslem jednotky a umístěním v domě;
číslo jednotky doporučujeme uvádět ve tvaru evidovaném v katastru nemovitostí – tj. číslem popisným budovy a vlastním číslem jednotky ve tvaru „DDD/J“;
umístění se popisuje číslem podlaží a případně také polohou bytu nebo nebytového prostoru na podlaží (poloha na podlaží nemusí být uváděna nutně); dále se u jednotky uvádí
- c) účel užívání jednotky
U bytových jednotek se uvede účel užívání „bydlení“.
V případě nebytových prostor doporučujeme použít kategorizaci „Způsob využití jednotky“ podle přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky. Nebytové prostory jsou podle uvedené vyhlášky v katastru evidovány jako: ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, příp. jiný nebytový prostor. Bude-li účel užívání nebytového prostoru v prohlášení popsán podrobněji (např. bude provozovna popsána jako prodejna s uvedením konkrétního sortimentu), nemůže vlastník jednotky nebytový prostor užívat k účelu jinému, nezajistí-li si souhlasem dotčených vlastníků a schválením na shromáždění změnu prohlášení.

Celková podlahová plocha se povinně uvádí v příloze prohlášení na půdorysech nebo schématech jednotlivých podlaží. Bude ve většině případů rozhodná pro určení podílu na společných částech. Celková podlahová plocha bytů a nebytových prostor nebude již odpovídat ploše místností, protože v ní navíc budou zahrnuty i stavební konstrukce uvnitř jednotky (nosné i nenosné příčky).

Podlahovou plochu jednotlivých místností v bytě není nutné v prohlášení uvádět. Záleží tedy na každém vlastníkovi, zda tyto údaje do prohlášení zahrne a zda bude byty popisovat nad rámec požadavků NOZ (obdobně je možno u jednotlivých bytů uvést jeho dispozici (např. 2+1 apod.). V důsledku změny příček v bytě však může dojít ke změně velikosti podlahové plochy místností i ke změně dispozice bytu, takže je praktičtější další údaje zákonem nevyžadované v prohlášení neuvádět.

I když NOZ výslovně nestanoví, že je třeba uvádět v prohlášení také **součásti bytu**, je vhodné z důvodu právní jistoty vlastníků jednotek součásti bytů v prohlášení popsat. Bude se jednat zejména o samostatné místnosti mimo byt (samostatná komora, samostatná sklepní místnost).

U popisu jednotek lze rovněž uvést, které **společné části jsou vyhrazeny k výlučnému užívání** vlastníků konkrétních jednotek (typicky půjde především o sklepní kóje, balkony lodžie). My tyto informace neuvádíme u jednotek, ale v části D. tohoto vzoru (určení a popis společných částí).

D.

Určení a popis společných částí

Společnými částmi nemovité věci jsou:

- 1) pozemek parc. č., na němž byl dům zřízen;
- 2) pozemek parc. č., užívaný jako [dvůr/zahrada/zpevněná plocha/zeleň/.....];
- 3) společné části domu – budovy č.p.:
 - a) střecha včetně střešní krytiny, dešťových žlabů, svodů venkovních i vnitřních, izolací, hromosvodu;
 - b) svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu;
 - c) komíny včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem;
 - d) schodiště a podesty, chodby, vchody a vstupní dveře do domu;
 - e) výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna);
 - f) podlahy vyjma podlahových krytin v bytech;
 - g) obvodové stěny prostorově ohraničující byty (nosné i nenosné) a nosné svislé konstrukce uvnitř bytů (s výjimkou povrchových úprav – vnitřních omítek, maleb, tapet nebo jiné krytiny na stěnách, podlahách a stropěch a všeho, co je s položením a usazením krytiny spojeno, včetně kročejových, protihlukových a tepelných izolací, pokud se jimi nezasahuje do společných částí domu);
 - h) přípojky od hlavního řadu pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatele, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť pro napojení potrubí odpadních vod z bytů, domovní potrubí pro odvod dešťových vod;
 - i) elektroinstalace – veškeré rozvody elektrické energie až k bytovým jističům za elektroměrem;
 - j) plynový rozvod – kompletní vodorovné a svislé potrubí až k bytovým uzávěrům;
 - k) kompletní hlavní svislé rozvody teplé a studené vody včetně stoupacích šachet, odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byty, včetně těchto měřidel;
 - l) ústřední vytápění – soustava rozvodů centrálního vytápění, včetně rozvodů v bytech, otopných těles, termostatických ventilů a zařízení pro rozúčtování nákladů na topení;
 - m) systém rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytů;
 - n) rozvody telefonu, domácí zvonek;
 - o) výtah;
 - p) **kočárkárna** o plošem² a **sušárna** o ploše m² v I. [podzemním/nadzemním] podlaží domu;
 - q) ... *uvést počet*.. sklepních kójí v I. [podzemním/nadzemním] podlaží domu;
 - r) stanoviště popelnic na pozemku parc. č.

Společnými částmi nemovité věci určené k výlučnému užívání vlastníků určitých jednotek jsou:

- a) [balkony/lodžie] jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek, z jejichž bytů jsou tyto společné části přístupné. [Balkony/Lodžie] takto výlučně užívají vlastníci následujících jednotek:
jednotka č./1;
jednotka č./2;
jednotka č./3;

- jednotka č./4;
- b) sklepní kóje v I. [podzemním/nadzemním] podlaží domu jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek takto:
- sklepní kóje č. 1 – ve výlučném užívání vlastníka jednotky č./1;
 - sklepní kóje č. 2 – ve výlučném užívání vlastníka jednotky č./2;
 - sklepní kóje č. 3 – ve výlučném užívání vlastníka jednotky č./3;
 - sklepní kóje č. 4 – ve výlučném užívání vlastníka jednotky č./4.
- c) části rozvodů ústředního vytápění umístěné v bytech, včetně otopných těles, bytové měřiče tepla a vody, okna a vstupní dveře do bytů jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, jejíž je byt součástí.

Komentář:

Společné části:

Společné části nemovité věci budou v prohlášení popsány podle stavu v konkrétním domě (ne všechny domy mají výtahy, společné místnosti a zařízení apod.). NOZ uvádí, že společné části mají být určeny a popsány „se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze“.

Společné části je vhodné popsat spíše obecně a stručně, aby se nemusela v případě změn v domě přijímat složitě rozhodnutí o změně prohlášení.

*Rozsah společných částí se vymezí podle stavu potřeb konkrétního domu (lze zvolit vymezení užší nebo širší). Je však třeba respektovat zásadu uvedenou v § 1160 NOZ, tedy, že **společnými jsou 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 hlavních konstrukcí**,
- stavební části podstatné pro **zachování tvaru i vzhledu domu** (z toho vyplývá, že podstatnými částmi budou vždy i dříve diskutované balkony, lodžie, terasy, okna apod.),
- stavební části podstatné pro **zachování bytu jiného vlastníka jednotky**, a
- **zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.**

Od uvedeného vymezení není možné se odchýlit.

Na základě § 1222 NOZ byl vydán prováděcí předpis (nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím), který stanoví, o kterých částech nemovité věci se MÁ ZA TO, že jsou společné. Vymezení společných částí podle tohoto vládního nařízení se proto uplatní v případech, kdy nebude prohlášení obsahovat vymezení odlišné (tj. prohlášení má přednost, není-li nějaká část domu v prohlášení zmíněna, použije se vymezení podle vládního nařízení).

Vládní nařízení obsahuje přehled vymezení společných částí v ustanoveních § 5 a § 6, není přitom zřejmé, proč nejsou společné části popsány v ustanovení jediném (zmíněná ustanovení se co do významu neliší).

*Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také **pozemek funkčně související** s provozem a správou domu a užíváním jednotek (zpevněné plochy, předzahrádky, dvory, pozemky s drobnými stavbami nezbytnými k zajištění provozu domu apod.) – viz § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Zahrnutí i vedlejších pozemků do společných částí nemovité věci doporučujeme - jinak je problematické zajistit, aby se s převodem jednotky převáděly automaticky také podíly na vedlejších pozemcích. Pokud by měly být pozemky spravovány v jiném režimu než jako součást jednotky (např. v režimu přídatného spoluvlastnictví), muselo by být bráno v úvahu, že se bude správa takového majetku řídit jinými ustanoveními NOZ – např. u přídatného*

spoluvlastnictví má být správcem věci jeden ze spoluvlastníků.

Jako společnou část nelze v prohlášení uvést **jednotku**. Jednotka je samostatnou nemovitou věcí, odlišnou od nemovitosti, v níž je umístěna. Společnou částí by teoreticky mohl být **byt** (nebo nebytový prostor) v domě pouze tehdy, pokud by nebyl vymezen jako součást některé z jednotek (jako samostatná jednotka). Je otázka, zda by v takovém případě nebylo vymezení společných částí v rozporu s požadavkem § 1160 NOZ, podle něhož mají společné části sloužit vlastníkům jednotek společně (může určitý prostor v domě „sloužit“ vlastníkům pouze tím způsobem, že bude pronajímán jinému?).

Jestliže bude byt vymezen jako samostatná jednotka, mohou k ní mít vlastníci ostatních jednotek spoluvlastnické právo. Takové spoluvlastnické právo vlastníků jednotek není na prohlášení závislé a bude se řídit obecně ustanoveními o spoluvlastnictví (§ 1115 a násl. NOZ). Jak však zajistit, aby s převodem jednotek docházelo také k převodu příslušného spoluvlastnického podílu na „společné“ jednotce? Teoreticky by bylo možné, aby byl podíl na jednotce uveden jako právo přecházející s jednotkou (ve smyslu ustanovení § 1166 odst. 1 písm. c) NOZ). Z praxe je nám však už znám případ, kdy katastrální úřad vklad prohlášení s tímto obsahem do katastru nemovitostí nepovolil.

Nedoporučujeme uvádět jako společné části **zařízení a vybavení jednotek** (plynové kotle, karmy, vestavěné skříně, kuchyňské linky apod.). Opravy a výměny těchto věcí by si vlastníci měli hradit sami. Není ani důvod, proč by nakládání se zařízením bytu mělo kontrolovat SVJ. Není však vyloučeno tam, kde o to vlastníci budou stát, i tyto věci do společných částí zahrnout, i když to neodpovídá technickému ani stavebnímu určení těchto věcí, ani jejich uživatelské povaze.

Naopak spíše společnými částmi by měly být ty části nemovité věci, na které je třeba z hlediska bezpečnosti celého domu dohlížet (např. **komíny**), i když jsou užívány jen některými vlastníky.

Společné části vyhrazené k výlučnému užívání vlastníků určitých jednotek:

Možnost vyhradit v prohlášení některé společné části k výlučnému užívání vlastníků jednotek je novinkou, kterou přináší NOZ. Napříště tedy budou mít společné části režim jednotný (budou společné všem), jen užívání lze v prohlášení vyhradit k určitým jednotkám.

Nejčastěji se tento institut využije v případě lodžii, balkonů a teras – tj. společných částí přístupných jen z některých bytů, eventuálně u garážových stání sklepních kójí (sklepní místnosti se považují za součást bytu a jejich podlahová plocha se započítává do celkové podlahové plochy bytu). Dále u zařízení využívaných vlastníky jen některých jednotek (např. výtah nevyužívá vlastník nebytového prostoru přístupného z ulice nebo naopak vlastníci bytů nevyužívají výkladní skříň tohoto nebytového prostoru atd.).

Příspěvky na správu nemovitosti by měly výlučné užívání společných částí zohlednit. Možnosti jsou například:

- a) bude určeno, že se příspěvky na správu stanoví s ohledem na velikost užívaných společných částí (do podlahové plochy bytu rozhodné pro stanovení příspěvku bude započtena určitým podílem i plocha výhradně užívané společné části); nebo
- b) lze stanovit, že výlučně užívané společné části (resp. jejich konkrétní konstrukční prvky – např. povrchové části) bude dotyčný vlastník jednotky udržovat a opravovat sám vlastním nákladem;
- c) lze stanovit, že údržbu, opravy a technické zhodnocení některých zařízení budou hradit jen někteří vlastníci; nebo
- d) lze stanovit, že výlučně užívané společné části bude udržovat, opravovat nebo modernizovat SVJ na náklady dotyčného vlastníka; apod.

V úvahu přichází také podrobné rozdělení nákladů na jednotlivé opravy, rekonstrukce, výměny apod. (odlišně u balkonů, oken a jiných společných částí užívaných jen některými vlastníky), přičemž se uvede, jak se na jednotlivých nákladech bude podílet SVJ a jak se bude podílet dotýčný vlastník.

E.

Velikost podílů na společných částech

alternativa č. 1:

Velikost podílů na společných částech nemovité věci definované v článku B. (pozemku parc. č. jehož součástí je dům č.p. a pozemku parc. č. v katastrálním území, obec), **se stanoví poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě** a jsou tedy následující:

jednotka č./1 – spoluvlastnický podíl/.....
jednotka č./2 – spoluvlastnický podíl/.....
jednotka č./3 – spoluvlastnický podíl/.....
jednotka č./4 – spoluvlastnický podíl/.....
jednotka č./101 – spoluvlastnický podíl/.....

alternativa č. 2:

Velikost podílů na společných částech nemovité věci definované v článku B. (pozemku parc. č. jehož součástí je dům č.p. a pozemku parc. č. v katastrálním území, obec), **se stanoví pro všechny jednotky jako stejná. U každé z jednotek činí 1/.....**

Komentář:

Vyberte některou z uvedených alternativ.

Podíly na společných částech již nemusí být nutně vymezeny jen vzájemným poměrem velikostí podlahových ploch, jako tomu bylo dosud (§ 8 odst. 2 BytZ), ale mohou být vymezeny některým z následujících způsobů (viz § 1162 NOZ):

- podle poměru velikostí podlahové plochy bytu** (nebyt. prostoru) k podlahové ploše všech bytů (nebyt. prostorů) v domě (viz alternativa 1.) – takové určení podílů je zřejmě nejspravedlivější;
- podíly budou pro všechny stejné** (viz alternativa 2.) – výhodou této alternativy je jednodušší sčítání hlasů vlastníků při hlasování na shromáždění - každý vlastník bude mít jeden hlas, zatímco při jiném způsobu určení podílu na společných částech bude nutno počítat hlasy podle velikosti podílů (§ 1206 odst. 1 NOZ); využije se zejména v situaci, kdy rozdíly mezi plochami jednotek v domě nejsou velké;
- jiným způsobem** – např. lze zohlednit různou kvalitu bytů, výhled, výšku místností apod. Tuto alternativu ve vzoru neuvádíme. Pokud se pro ni vlastník rozhodne, měl by v prohlášení řádně odůvodnit, proč byly podíly určeny právě v takové výši a ne jiné. Vlastník jednotky má možnost domáhat se změny určení podílů v případě, že bude stanovení podílů zjevně nespravedlivé nebo pokud dojde k podstatné změně

okolností. Jestliže na návrh vlastníka nedojde ke změně prohlášení postupem podle § 1169 NOZ, změní prohlášení soud (§ 1162 odst. 2 NOZ).

Velikost podílu na společných částech má zásadní význam pro stanovení příspěvků na správu nemovitosti (§ 1180 odst. 1 NOZ) a pro počítání hlasů při hlasování na shromáždění (§ 1206 odst. 2 NOZ).

F.

Práva a závady přecházející na vlastníky jednotek

Na vlastníky jednotek přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce následující:

- 1) věcná práva:
 - a) právo odpovídající věcnému břemeni spočívající v k tíži pozemku/budovy(uvede se nemovitost cizího vlastníka, na niž vázne věcné břemeno ve prospěch nemovitosti).....
- 2) závady:;
 - a) povinnost odpovídající věcnému břemeni spočívající v ve prospěch pozemku/budovy(uvede se nemovitost cizího vlastníka, která svým právem věcného břemene zatěžuje nemovitost)
- 3) jiná práva a povinnosti:
 - a) právo odebírat teplo a teplou vodu z kotelny v domě čp. na základě smlouvy č. za dne uzavřené s
 - b) právo odebírat teplo na základě smlouvy o dodávce tepla se společností....., IČ, ze dne
 - c) právo odběru vody a odvádění odpadních vod na základě smlouvy o dodávce vody a odvodu odpadních vod se společností IČ z
 - d) vyplývající ze smlouvy o odvozu odpadů se společnostíIČ....., Z
 - e) vyplývající ze smlouvy o dodávce elektrické energie se společností..... IČ..... ze dne
 - f) vyplývající ze smlouvy o dodávce plynu se společností IČze dne
 - g) vyplývající ze smlouvy o pojištění domu s pojišťovnouIČ ze dne

Shora uvedený přechod práv, povinností a případných závad dopadá na vlastníky všech jednotek v domě, nikoli jen na některé z nich.

Komentář:

Povinnou náležitostí prohlášení je informace o tom, **jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich** (§ 1166 odst. 1 písm. c) NOZ). (Podobně se ve „starých“ prohlášeních uváděla podle § 4 odst. 2 písm. f) BytZ práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Věcnými právy a závadami uváděnými v prohlášení budou zejména věcná břemena a zástavní práva váznoucí na budově (pozemku). V katastru nemovitostí budou zaznamenány spolu se zápisem nově vymezených jednotek.

Vznikem vlastnického práva k jednotce (vymezením jednotek) mohou přejít také práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě nebo jiná práva a povinnosti, zejména ta, která se týkají společných částí (pronájem společných částí včetně střechy nebo fasády, pronájem pozemku apod.).

Váznou-li na některé z jednotek jiná než věcná práva a závady (např. nájemní právo), bude vhodné přechod těchto práv a závad upravit spíše než v prohlášení ve smlouvě o převodu jednotky.

K možnosti uvést mezi přecházejícími věcnými právy také spoluvlastnické právo k jednotce v domě jsme prozatím zaznamenali negativní stanovisko katastrálního úřadu (viz také komentář k části D. tohoto prohlášení).

G.

Stanovy budoucího společenství vlastníků

.....*V této části prohlášení budou obsaženy stanovy SVJ.*

Komentář:

Jak již bylo řečeno v předmluvě, budou obvykle součástí prohlášení také náležitosti stanov budoucího SVJ, má-li rozdělením nemovité věci vzniknout alespoň 5 jednotek, z nichž alespoň 3 mají být ve vlastnictví tří různých vlastníků.

Tato část prohlášení bude obsahovat text stanov budoucího SVJ. Můžete použít vzor stanov SČMBD pro nově vznikající SVJ. Vzor je nezbytné přizpůsobit poměrům v daném domě, doplnit název SVJ, sídlo, první členy statutárního orgánu apod. (nelze pouze zkopírovat text stanov s nevyplněnými údaji).

Až do vzniku SVJ zápisem do rejstříku společenství nelze obsah stanov uvedených v prohlášení měnit! – takový úkon by neměl žádné právní účinky (§ 1201 NOZ), což je nutné brát na zřetel zejména při určení prvních členů statutárního orgánu (povinná náležitost stanov). Teprve po vzniku SVJ (zápisu do rejstříku) si mohou vlastníci na shromáždění obsah stanov upravit, případně zvolit jiné členy statutárního orgánu, než jsou uvedeni ve stanovách, které jsou součástí prohlášení.

H.

Pravidla pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí a pro příspěvky na náklady na správu do vzniku společenství

Do vzniku společenství vlastníků je správcem (osobou odpovědnou za správu nemovité věci) [Bytové družstvo*uvést název, případně další údaje – IČO, sídlo*.....]. Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 NOZ a pravidly uvedenými v části III., čl. 5 stanov společenství, jak jsou obsaženy v oddíle G. tohoto prohlášení, i když společenství dosud nevzniklo.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou nemovité věci a hradit náklady na plnění spojená s užíváním jednotek formou měsíčních záloh podle pravidel uvedených v části IV., čl. 8 stanov společenství, jak jsou obsaženy v oddíle G. tohoto prohlášení, i když společenství dosud nevzniklo. O záležitostech příslušejících k rozhodnutí shromáždění vlastníků rozhodují vlastníci jednotek obdobně – podle podílů na společných částech. Práva a povinnosti statutárního orgánu do vzniku společenství vlastníků vykonává správce. [Předpis prvních plateb souvisejících s užívání bytů poskytnete nabyvatelům jednotek správce, aniž by se ke stanovení výše záloh vyžadovalo schválení ostatních vlastníků.](#)

Vlastníci jednotek jsou při užívání společných částí povinni dodržovat pravidla uvedená v části III., čl. 6 stanov společenství, jak jsou obsaženy v oddíle G. tohoto prohlášení, i když společenství dosud nevzniklo.

Komentář:

Ačkoli NOZ požaduje, aby se v prohlášení určil také správce a pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku pouze tehdy, pokud nevznikne v souvislosti s rozdělením SVJ (§ 1166 odst. 2 NOZ), doporučujeme tyto informace a pravidla uvádět ve stanovách vždy – uplatní se po dobu, než SVJ vznikne, což může být v některých případech i doba (od vkladu prohlášení do katastru do zápisu do veřejného rejstříku) poměrně dlouhá (zejména v případech uvedených v § 1202 a § 1203 NOZ).

My jsme pravidla uvedli odkazem na stanovy, a sice na ustanovení vzorových stanov SČMBD pro nově vznikající SVJ.

Pravidla lze popsat v prohlášení i přímo.

Správce nelze v prohlášení určit libovolně. Správcem bude (§ 1192 NOZ):

- a) vlastníka, který má na společných částech podíl větší než poloviční, tedy v první řadě družstvo, které jako výlučný vlastník domu činí toto prohlášení;*
- b) správce zvolený vlastníky jednotek (nemá-li žádný vlastník podíl větší než poloviční) nebo*
- c) správce jmenovaný soudem (na návrh některého vlastníka, pokud je pro to důležitý důvod).*

Zákon č. 311/2013 Sb. se pro určení osoby správce v nově vymezovaných domech neuplatní, neboť podmínkou pro postavení správce ve smyslu tohoto zákona je rozdělení domů na jednotky prohlášením do 30.6.2000.

Příloha: [Půdorys/schemata] všech podlaží

Přílohu tohoto prohlášení tvoří schémata všech podlaží domu, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách.

[plánky pevně připojit k prohlášení](#)



Níže podepsaný vlastník nemovité věci tímto prohlašuje, že toto prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám odpovídá jeho pravé a svobodné vůli, a na důkaz toho připojuje níže svůj podpis.

Bytové družstvo

.....
jméno:
funkce:

.....
jméno:
funkce:

ověřený podpis

vypracováno:

SČMBD: Mgr. Kateřina Horáková (legislativně-právní odd.) a Ing. Lenka Haráková (ekonomické odd.)
ve spolupráci s JUDr. Evou Kabelkovou

© Svaz českých a moravských bytových družstev

Tento vzor je určen členům SČMBD a dalším osobám, které za poskytnutí vzoru uhradily SČMBD příslušnou úplatu, k jejich vlastnímu použití. Pro tyto účely jsou uvedené osoby oprávněny zasahovat do textu bez omezení podle svých potřeb a uvážení. Jiné užití tohoto vzoru, zejména jeho poskytnutí dalším osobám, není dovoleno. V případě porušení tohoto omezení budou uplatňována autorská práva, včetně nároku na náhradu škody a na vydání bezdůvodného obohacení.