

22. 1. 2008

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Na garážová stání předkupní právo nebude

S vedoucí oddělení bytového práva MMR Pavlou Schödelbauerovou hovoříme o návrhu nového zákona

Skóre: 0.76

Název zdroje: Právo

Datum vydání: 22.01.2008

Nadpis: Na garážová stání předkupní právo nebude

Strana: 19

Pořadí: 1

Mutace: Celostátní

Rubrika: Nemovitosti

Autor: (KIL)

Ročník: 18

Číslo: 18

Náklad: 154466

Oblast: Celostátní deníky

Zpracováno: 22.01.2008 06:53

Identifikace: DCPR20080122010086 cz

Klíčová slova: Návrh (7x), práva (7x), zákon (3x), zákona (2x), právo (2x), vlastnického práva (2x), právní, změnu, správou, právní úpravy, občanského zákoníku, správu, návrhu, zákonu

S vedoucí oddělení bytového práva MMR Pavlou Schödelbauerovou hovoříme o návrhu nového zákona

* Nový zákon o vlastnictví bytů byl po ukončení připomínkového řízení postoupen k projednání vládě. Jaké hlavní změny ve stručnosti přináší oproti stávajícímu zákonu?

Návrh v první řadě zpřesňuje předmět bytového vlastnictví, definuje, co je jednotkou - bytem nebo nebytovým prostorem -, a upřesňuje, co jsou společné části domu v tom smyslu, aby se odstranily pochybnosti týkající se zejména balkónů, lodžii, oken, dveří přístupných pouze z jednotky. Pokud jde o otázky spojené se správou domu, podstatnou změnou je nový způsob vzniku společenství vlastníků, které se podle nového zákona bude zakládat. Další změnou je zjednodušení rozhodování společenství. Nadále bude rozhodující nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, počítaná podle podílů, a pouze ve výjimečných případech, kdy dochází ke změně velikosti spoluvlastnického podílu, stoprocentní většina, protože jde o rozsah předmětu vlastnictví. Sjednávají se úpravy vztahující se k družstevním a jiným bytům, přičemž tam, kde v minulosti členovi družstva vznikl podle předchozích předpisů nárok na vydání bytu, postupuje se podle původní právní úpravy.

* Jak je to s družstvy, která vznikla za účelem privatizace obecního bytového fondu? Vztahuje se rovněž na ně povinnost vydat svým členům byt?

Tato družstva povinnost vydání bytu nemají. Povinnost vydat byt na základě žádosti, jež musela být podána do konce roku 1995, se vztahuje pouze na některá stavební bytová družstva, která stavěla s finanční úvěrovou pomocí státu, na lidová bytová družstva a družstva vzniklá vyčleněním z těchto družstev. Na bytová družstva vzniklá za účelem privatizace bytového fondu se povinnost vydat byt nevztahuje. Nicméně v kterékoli fázi existence družstva může členská schůze rozhodnout, zda a za jakých podmínek bude družstvo byty svým členům převádět.

* Pojďme se na jednotlivé změny podívat podrobněji. Uvedla jste, že společenství vlastníků jednotek, které plní právní roli vlastníka objektu, už nebude vznikat ze zákona, ale musí být založeno. Jak chce zákon vlastníky k jeho založení zavázat?

Navržená úprava vychází z toho, že je třeba zabezpečit, aby celý dům ve spoluvlastnictví zaštiťoval jeden právní subjekt. Proto musí existovat společenství vlastníků jako právnická osoba. Vlastník, který vydá prohlášení vlastníka, rozdělí budovu na dům s byty a s nebytovými prostory. Může převést první jednotku a uzavřít smlouvu o převodu další jednotky, ale podmínkou zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí k druhé jednotce bude předložení dokladu o vzniku společenství. Bez toho katastrální úřad vlastnictví jednotky nezapíše.

* Jedním z často citovaných problémů společenství bylo dosažení kvalifikované většiny pro získání souhlasu k provedení potřebných oprav objektu. Jakým způsobem řeší tuto otázku nový zákon?

Návrh nového zákona právě s ohledem na problémy praxe zjednodušuje rozhodování společenství tím způsobem, že na rozdíl od stávající úpravy se rozhodování až na výjimku nemusí konat na shromáždění, ale může se konat korespondenčním způsobem i mimo něj. V souvislosti s tím je upraven i potřebný počet hlasů tak, že pro přijetí rozhodnutí je v zásadě potřeba nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek. Tím, že se ruší povinnost rozhodovat na shromáždění, bylo nezbytné zrušit i podmínku hlasů přítomných na shromáždění. Zákon však požaduje, aby se minimálně jednou do roka konalo výroční shromáždění, které schválí hospodaření za uplynulý rok, udělá závěrku, vypořádá závazky a přijme rozpočet na příští rok.

* Společné prostory ve výlučném užívání vlastníků, tedy balkóny a lodžie, se podle stávajícího zákona nezapočítávají do výměry bytu, čímž se zkresluje skutečný vlastnický podíl na nemovitosti. Přináší nový zákon nějakou změnu?

V této otázce jsou obsaženy dva problémy. Jednak vymezení předmětu vlastnictví a za druhé ekonomický aspekt, tedy finanční podíl jednotlivých vlastníků na nákladech spojených s udržováním celého domu resp. jeho společných částí. Předmětem vlastnictví (již od roku 1966) může být pouze byt, který je tvořen místnostmi, a příslušenství, které je tvořeno místnostmi. Podle § 1 stávajícího zákona jde o vymezený (prostorově ohraničený) prostor v budově. Proto se do podlahové plochy jednotky započítává pouze podlahová plocha místností, neboť pouze místnosti jsou předmětem vlastnictví. Druhá věc je, že někteří vlastníci z titulu spoluvlastnictví budovy užívají některé společné části, jako jsou balkóny a lodžie, mají tedy určitý bonus a vedle vlastnictví jednotky užívají něco, co je sice společné, ale co ostatní vlastníci neužívají. To by se mělo projevit v ekonomice. Nový zákon proto navrhuje, aby tyto prostory - balkóny, lodžie, terasy a sklepní kóje, které nejsou místnostmi, byly pro účely výpočtu příspěvku na správu, údržbu a financování společných částí domu započteny jednou polovinou plochy k podlahové ploše jednotky. Tím by se měla narovnat výhoda některých vlastníků při užívání společných prostor.

* Potenciálním jablkem sváru bylo vlastnictví garáže jako podílu na společných prostorách. Při prodeji bytové jednotky se pak různě obcházela povinnost předkupního práva pro ostatní spoluvlastníky. Řeší nový zákon tuto situaci?

V případě garážových stání může být podlaží, kde jsou umístěny, vymezeno buďto jako jednotka - nebytový prostor - a nebo jako společné části domu. Pokud je vymezeno jako jednotka, jde o jednotku ve spoluvlastnictví vlastníků, kteří garážová stání užívají. Podle stávající úpravy, chce-li někdo podíl na této jednotce prodat, nastupuje předkupní právo a všechna další omezení vyplývající ze současné úpravy občanského zákoníku. Vzhledem k problémům v praxi se v návrhu nového zákona doporučuje, aby byl požadavek předkupního práva vypuštěn a spoluvlastník nebytového prostoru, kde jsou umístěna garážová stání, nemusel nabízet svůj podíl všem ostatním. Čili se v tomto případě navrhuje zrušit předkupní právo a umožnit vlastníkovu prodat např. jednotku i se spoluvlastnickým podílem na garážovém stání.

Foto popis: "Spoluvlastník garážového stání nebude muset nabízet svůj podíl všem ostatním," říká Pavla Schödelbauerová.

Foto Autor - Foto profimedia.cz

Zpracovatel: [Anopress IT a.s.](#)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz