

Prohlášení vlastníka

Význam prohlášení vlastníka

Vlastnictví objektu k bydlení, a to i takového, kde se nachází několik bytových jednotek, je možné zajistit v zásadě dvěma způsoby. Prvním z nich je zakoupení celého domu jako celku. V takovém případě se jedná o koupi nemovitosti a vlastník domu se vkladem do katastru nemovitostí stává vlastníkem jak celého domu, tak pod ním se nacházejících a k němu přiléhajících pozemků, a může je nerušeně užívat.

Druhým případem je zakoupení vlastního bytu, který tvoří součást domu, jako jednotky. Právě prostřednictvím prohlášení vlastníka bytového domu dochází k vymezení jednotlivých bytů v rámci celého domu. Na tomto místě je třeba podtrhnout, že byt (jednotka) je součástí domu, přičemž s jeho užíváním je spojeno i užívání dalších částí tohoto domu, jakož i ostatní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek.

Prohlášení vlastníka může učinit vlastník budovy, ve které jsou alespoň dva samostatně funkční uzavřené užitkové prostory. Vlastník v prohlášení musí vymezit prostory, které se stanou jednotkami, a to byty či nebytovými prostory a dále části, které budou společné všem vlastníkům jednotek v domě.

Náležitosti a forma prohlášení

Prohlášení lze učinit pouze písemně a musí v něm být podle zákona č. 72/1994, Sb., o vlastnictví bytů uvedeno především označení budovy podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově, popis jednotek, jejich příslušenství, podlahové plochy a popisy jejich vybavení, určení, jaké části budovy jsou společnými vlastníky všech jednotek nebo jen vlastníky některých jednotek, stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy; označení pozemku, jenž je předmětem převodu vlastnictví nebo jiných práv.

Dále by prohlášení mělo obsahovat práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek, pravidla pro příspěvky spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, případně domu jako celku či pravidla pro správu společných částí domu nebo domu jako celku, jakož i označení osoby, jež byla pověřena správou domu. Současně je nezbytné k prohlášení přiložit půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní konstrukce, vchody, schodiště, chodby a celá řada dalších prostorů, a to i když jsou umístěny mimo dům. Za společné části domu se též považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Zápis do katastru nemovitostí

K vymezení jednotek v domě však nedochází samotným vyhotovením prohlášení vlastníka. Aby k tomu došlo je nezbytné, aby bylo prohlášení vlastníka zapsáno příslušným katastrálním úřadem do katastru nemovitostí. Děje se tak na základě návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, který podává vlastník domu. Přílohou k tomuto návrhu je prohlášení vlastníka. Katastrální úřad tento návrh přezkoumá a rozhodne o jeho povolení nebo zamítnutí, popř. o zastavení správního řízení, o čemž katastrální úřad vlastníka vyrozumí.

Převod jednotky

Je-li katastrálním úřadem povoleno zavkládání prohlášení vlastníka, dochází k vymezení jednotek v domě, přičemž až k tomuto okamžiku je možné převádět vlastnické právo k takovým jednotkám.

V případě převodu jednotky, však dochází i k převodu podílového spoluvlastnictví společných prostor domu a k pozemkům, na nichž se dům nachází.

Převod jednotky se realizuje na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, která musí obsahovat označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově, popis bytu nebo nebytového prostoru a jejich příslušenství, určení jejich podlahové plochy a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu podle zákona a to včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv údaji podle katastru nemovitostí, a jaká práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku přecházejí z dosavadního vlastníka domu na vlastníka jednotky.

Závěr

Vyhotovení prohlášení vlastníka a jeho zavkládování do katastru nemovitostí má své opodstatnění zejména v případech, kdy dům obsahuje více než jednu bytovou, popř. nebytovou jednotku, přičemž je záměrem vlastníka, aby tyto jednotky byly ve vlastnictví různých osob. V takovém případě se pak na základě prohlášení vlastníka vymezí práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotky v tomto domě, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku.

Z právního hlediska je dále možné, aby takový dům připadl do ideálního podílového spoluvlastnictví více vlastníků. Zásadní rozdíl oproti prohlášení vlastníka spočívá v tom, že je-li jednotka v domě vymezena na základě prohlášení vlastníka domu, může vlastník jednotky s touto jednotkou nakládat jako se samostatnou věcí v právním smyslu, např. může ji zcizit, zastavit, apod., přičemž právní úkony takového vlastníka jednotky se vztahují pouze k této jednotce. Naopak v případě podílového spoluvlastnictví celého domu, může sice vlastník nakládat s podílem, který mu náleží, avšak tento podíl není žádným způsobem spjat se žádným konkrétním bytem, popř. nebytovým prostorem, který se nachází v domě, ale se všemi těmito prostory společně, a to do výše spoluvlastnického podílu tohoto vlastníka.