

## **Kupní smlouva na byt a nebytovou jednotku**

### **Vydělení bytu a nebytové jednotky jako samostatné části domu**

Kupní smlouva na byt nebo nebytovou jednotku má svá specifika a musí v ní být uvedeny náležitosti, které u jiných smluv nenajdete. Tyto další náležitosti jsou určeny zákonem o vlastnictví bytů a vyplývají ze skutečnosti, že byt nebo nebytová jednotka jsou součástí domu. Nestojí samy o sobě jako pozemek nebo dům, nejsou samostatným funkčním celkem, ale jsou pevně zakomponovány a včleněny do domu.

Přestože tedy byt nebo nebytová jednotka nejsou dle práva samostatnou věcí, lze v domě vlastnit pouze byt či nebytovou jednotku, a to za splnění podmínek stanovených v zákoně o vlastnictví bytů. Jsou-li tyto podmínky splněny, dovoluje občanský zákoník s byty a nebytovými jednotkami nakládat jakoby byly samostatnými věcmi v právním smyslu.

Aby bylo možné nabýt vlastnictví pouze k bytu nebo nebytové jednotce, musí vlastník nebo vlastníci celého domu vyhotovit prohlášení vlastníka, v němž vlastník v domě vymezí jednotlivé byty, nebytové jednotky a společné prostory domu. Společnými prostory domu jsou zejména chodby, výtah, sklep, půda, pokud půda nebo sklep slouží všem vlastníkům a jsou určeny ke společnému užívání. Dále prohlášení vlastníka musí obsahovat další náležitosti dle zákona o vlastnictví bytů. Vyhotovené prohlášení vlastníka se vloží do katastru nemovitostí a na základě toho se dům rozdělí na jednotlivé bytové jednotky, nebytové prostory a společné prostory.

Je třeba podtrhnout, že z toho, že byt a nebytová jednotka jsou součástí domu, vyplývá fakt, že jakmile se dům rozdělí na jednotlivé byty, nebytové jednotky a společné části, ke každému jednotlivému bytu a nebytové jednotce bude přidělen spoluvlastnický podíl vlastníka daného bytu nebo nebytové jednotky na společných částech domu o určité velikosti. Vlastník bytu nebo nebytové jednotky v domě se tedy ze zákona stává též spoluvlastníkem společných částí domu. Velikost spoluvlastnického podílu je určena poměrem podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k podlahové ploše všech bytů a nebytových jednotek v domě.

Pokud pozemek, na kterém je dům umístěn, vlastní stejná osoba jako dům, pak i vlastnictví k pozemku musí být převedeno na jednotlivé vlastníky bytů a nebytových jednotek v domě. V takovém případě každému bytu a nebytové jednotce bude přidělen spoluvlastnický podíl na pozemku, který bude vlastnit vlastník bytu nebo nebytové jednotky. Velikost tohoto podílu na pozemku je vždy stejná jako velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu daného bytu nebo nebytové jednotky.

V každém případě však vlastníci bytů a nebytových jednotek v domě musí mít nějaká užívací práva k pozemku, na kterém je dům s bytovými jednotkami postaven, pokud na ně není převedeno přímo vlastnictví k pozemku. Zpravidla se jedná o nájem pozemku nebo dále věcné břemeno užívání vzniklé přímo ze zákona o vlastnictví bytů.

S výše uvedeným souvisí i to, že z vlastnictví bytu vyplývají pro vlastníka určité závazky týkající se spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, na kterém dům stojí. Vlastník je zejména povinen dle zákona o vlastnictví bytů přispívat na správu a údržbu společných částí domu a pozemku.

### **Rozdíl mezi bytem a nebytovou jednotkou**

Jak již bylo uvedeno, byt i nebytová jednotka jsou částí domu, které jsou vydělené jako samostatné prostory oddělené od ostatních prostor domu. Zda je daný samostatný prostor domu bytem, či nebytovou jednotkou, určuje kolaudační rozhodnutí, kterým stavební úřad povoluje užívání daného

prostoru a určuje, k jakému účelu se daný prostor může užívat. Byt je kolaudačním rozhodnutím povoleno užívat jako byt k účelu bydlení. Naopak nebytovou jednotku se kolaudačním rozhodnutím povoluje užívat k jiným účelům, které jsou v kolaudačním rozhodnutí přesně určeny, tj. nebytové prostory jako kanceláře, garáž, restauraci atd. Přitom byt i nebytovou jednotku je možno užívat jen k těm účelům, ke kterým je bylo povoleno užívat v kolaudačním rozhodnutí, k žádným jiným účelům je není možno užívat.

V této souvislosti doporučujeme vždy zkontrolovat, zda daný byt, který si přejete koupit, je jako byt zapsán v katastru nemovitostí a bylo na něj vydáno stavebním úřadem kolaudační rozhodnutí, kterým je dovoleno byt užívat jako byt a pro účely bydlení.

### **Kupní smlouva na byt a nebytovou jednotkou**

V samotné kupní smlouvě na byt musí být vedle náležitostí uvedených v předchozí části výkladu uvedeny i další významné zákonné náležitosti. Především se jedná o označení budovy nebo domu, ve kterém je byt umístěn údaji podle katastrálního zákona, číslo bytu včetně jeho pojmenování a umístění v domě a popis bytu, jeho příslušenství, jeho podlahová plocha a popis vybavení bytu, který je kupní smlouvou převáděn.

Dále je třeba ve smlouvě určit společné části domu včetně určení, které části jsou společné vlastníkům jen některých bytů, stanovit spoluvlastnický podíl vlastníka bytu na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek či označit pozemek, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, údaji podle katastrálního zákona. Je vhodné do smlouvy přesně specifikovat součásti bytu, popřípadě jeho vybavení, které je také součástí převodu.

Další významnou náležitostí jsou také práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka domu nebo bytu na nového vlastníka bytu, půdorys všech podlaží domu, popřípadě jejich schémata, určující plochu bytů a společných částí domu s údaji o podlahových plochách bytů a v neposlední řadě také písemný souhlas k převodu bytu.

Všechny výše uvedené náležitosti je nutno obsáhnout v kupní smlouvě na byt, pokud je daný byt převáděn do vlastnictví jiné osoby poprvé nebo pokud po prvním převodu bytu došlo k podstatné změně v charakteru bytu. Jestliže je byt převáděn již poněkolkáté a zároveň nedošlo k podstatné změně charakteru bytu, postačí, pokud je ve smlouvě obsaženo pouze označení budovy nebo domu, číslo bytu včetně jeho pojmenování a určení společných částí domu. Ostatní obsah kupní smlouvy na byt byl popsán v předchozí části věnované kupní smlouvě na pozemek nebo dům.