

Dotaz do právní poradny č. 12.

Změna prohlášení vlastníka budovy.

Současný stav prohlášení vlastníka budovy, je takový, že po rekonstrukci domu v souvislosti s půdní vestavbou, byl dům nově zaměřen a drobné odchylky nebyly dosud v prohlášení vlastníka budovy změněny, dále je zájem o spojení bytu v přízemí se sklepní kójí, ze které by se udělala sklepní místnost.

Okruh otázek:

- 1. Bude stačit k jednání o odprodeji společné části domu pro určení odkupované výměry pouze zaměřovací protokol?*
- 2. Na ocenění sklepní kóje bude muset být zpracován znalecký posudek?*
- 3. Předpokládáme, že se budou muset před začátkem veškerého složitého řízení zavázat všichni vlastníci jednotek, že budou se změnou vlastnického podílu s výstavbou sklepního bytu souhlasit. V opačném případě nemá smysl cokoliv rozjíždět.*
- 4. Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu podílového spoluvlastnictví, bude muset kupní smlouvu podepsat všech 100% členů SVJ nebo bude stačit parafování smlouvy s výborem SVJ s přílohou plné moci všech členů, která by zavázala výbor k jednání s vlastníkem.*
- 5. Bude nutné vypracovat smlouvu o výstavbě a dát ji potvrzenou všemi vlastníky zapsat do katastru, i když se jedná o změnu v jedné bytové jednotce? Pokud ano, kdo má smlouvu vypracovat?*
- 6. Je předpoklad, že bude zvětšeno sklepní okénko, tedy mění se vzhled domu v přízemí do dvorní části. Stavbu budou posuzovat i památkáři.*
- 7. Předpokládáme, že k tomuto typu stavby bude muset být vedeno řádné stavební řízení.*
- 8. Pokud dojde k odprodeji společné části a výstavbě bytu propojeného se sklepní místností, pak po kolaudaci bytu bude vlastník platit do FO domu platbu zvětšenou o výměru nynějšího sklepa? Bude nutné byt znovu odborně zaměřit pro konečnou verzi prohlášení vlastníka, nebo bude stačit rozměr bytu jasný z projektové dokumentace.*
- 9. Čím začít?*

Jedná o dva okruhy dotazů, jeden se týká rozšíření jednotky v přízemí výstavbou do společných částí domu a druhý, byť není definován jako otázka, vyplývá z textu a dotýká se dokončení změn výměr jednotek zápisem do katastru formou změny prohlášení vlastníka budovy.

K dotazu, který vyplýval ze zadání, ale nebyl přímo položen, tj. že dům byl nově zaměřen a drobné odchylky nebyly dosud v prohlášení vlastníka budovy změněny, odpovídám takto:

V tomto případě je zapotřebí vypracovat změnu prohlášení vlastníka budovy (dodatek) z důvodu chybně stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu, podepsané všemi vlastníky jednotek v domě. Podpisy vlastníků jednotek musejí být úředně ověřeny. SVJ je následně, do 30 dnů ode dne přijetí dodatku k prohlášení vlastníka budovy, tuto změnu povinno oznámit katastrálnímu úřadu. K oznámení se přikládá výpis z obchodního rejstříku společenství.

Dále dotazy zodpovídám takto:

Dotaz č. 9 je obsažen v následné posloupnosti zodpovídání dotazů.

Dotaz č. 1. a č. 2.:

K jednání o odprodeji společné části domu pro určení odkupované výměry postačí pouze zaměřovací protokol, na ocenění převáděného podílu na zastavěném pozemku parc. č. 1338 musí být vypracován znalecký posudek (ve smyslu ust. § 21 odst. 3 zmíněného zákona musí být převod spoluvlastnických podílů k pozemku součástí smlouvy o výstavbě), neboť převod podílu na pozemku podléhá dani z převodu nemovitostí.

Dotaz č. 3., č. 4. a č. 5.:

Vlastník jednotky, který žádá o rozšíření bytové jednotky do společných částí domu, by měl požádat SVJ o schválení záměru. Teprve po jeho odsouhlasení všemi vlastníky jednotek v domě (je zapotřebí 100% hlasů všech vlastníků jednotek: „Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.“) by měl stavebník zpracovat jednoduchou studii. Pokud s tím nebudou souhlasit všichni vlastníci jednotek, nemá smysl se věcí dále zabývat. Po vypracování studie následuje sepsání smlouvy o výstavbě, kterou musejí podepsat všichni vlastníci jednotek, je to obdobné jako v případě půdní vestavby, se kterou má již dům zkušenost. Smlouvu o výstavbě vypracuje dle dohody výbor SVJ nebo stavebník (vlastník rozšiřované jednotky). Přílohou smlouvy o výstavbě jsou ve smyslu ust. § 18 odst. 2 výše uvedeného zákona rovněž půdorysy všech podlaží, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Dotaz č. 6. a č. 7.:

Stavba podléhá stavebnímu řízení, k žádosti o vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavby, je zapotřebí přiložit stejnopis uzavřené smlouvy o výstavbě. Zvětšení sklepního okénka znamená takovou změnu vnějšího vzhledu budovy, že se k ní v rámci stavebního řízení budou vyjadřovat památkáři.

Dotaz č. 8.:

Kolaudací po výstavbě dojde ke změně spoluvlastnického podílu ke společným částem domu, tj. vlastník rozšířené jednotky bude mít větší spoluvlastnický podíl k budově než dosud. Změna výměr proběhne podle studie, resp. dokumentace ke stavebnímu povolení, zaměření je možno provést tehdy, pokud se předpokládá nějaká odchylka od projektu (to by vedlo i ke změně smlouvy o výstavbě, proto je lepší v tomto rozsahu raději stavět zcela v souladu s projektovou dokumentací). Příspěvky do fondu oprav jsou vypočteny na základě podlahové plochy jednotek, tedy vlastník rozšířeného bytu bude hradit vyšší příspěvek do fondu oprav.

Mgr. Václav Vondrášek