

Dotaz do právní poradny č. 16.

Prohlášení vlastníka budovy neodpovídá skutečnému stavu – jsou špatně zakresleny kóje a půdy.

Pro dům bylo původním vlastníkem budovy Lidovým bytovým družstvem Praha 3, vydáno prohlášení vlastníka budovy. Toto prohlášení neodpovídá skutečnému stavu.

1. Na levé straně jsou zakresleny 2 sklepy, ve skutečnosti jsou tam 3 sklepy S ohledem na umístění nových elektroměrů, by dům jednu kóji potřeboval.
2. Není znám důvod, proč má jeden z vlastníků přiděleny tři kóje, podle jakých pravidel se přidělovaly.
3. V prohlášení je chybně uveden údaj o výměře půdy. Dům nekončí IV. podlažím, je tam ještě meziprostor, který v prohlášení není.

V prohlášení vlastníka budovy je uveden stav, kdy u jednotek č. 3 až 11 včetně, je uvedeno, že jednotku vždy tvoří sklep (plocha sklepní prostory se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu). U jednotek č. 1, 2 a 12 není sklep uveden vůbec. V textové části prohlášení vlastníka budovy nejsou sklepy uvedeny čísla či nějakou specifikací. Ve společných částech budovy není o sklepech zmínka. V příloze prohlášení vlastníka budovy – schéma domu jsou zakresleny kóje, které jsou označeny čísly. Jsou uvedena čísla 3, 4, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 a 12.

Tedy dle textové části by mělo být 9 kójí, dle přílohy jich je 11. Pokud budeme vycházet z obdobných případů, tak k bytu by měla patřit kóje, která má číselné označení shodné s bytem, pokud v textu není uvedeno jiné číselné označení.

Z obsahu textu lze tedy předpokládat, že k jednotce č. 4 patří 2 kóje (ale v textové části je jednotné číslo), není zřejmé, zda patří kóje č. 12 k bytu č. 12, neboť v textové části popisu této jednotky sklep úplně chybí.

Z dokumentace současného stavu 1. PP jsem zjistil, že v levé části (v místě kójí 4 a 11 schématu) jsou fakticky kóje tři, tedy pravděpodobně kóje č. 4 sousedící s kójí 11 jsou zakresleny chybně a neodpovídají skutečnému stavu.

Pokud je tedy v prohlášení vlastníka budovy uvedeno, že jednotku tvoří mimo jiné sklepní kóji, jedná se o příslušenství bytu. Problém je z hlediska určitosti právního úkonu a spočívá v tom, že sklepní kóje nejsou specifikovány číslem a umístěním v budově. Navíc je zřejmé, že kóje č. 4 a č. 11 jsou nesprávně zakresleny.

K dotazům:

- 1) Pokud dům potřebuje kóji, muselo by se změnit prohlášení vlastníka budovy. K přijetí usnesení shromáždění o takové změně, která je obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zák. č. 72/1994 Sb., musí hlasovat 3/4 hlasů přítomných vlastníků.
- 2) Způsob přidělování kójí byl takový, že technik zpracovatele vypracoval schéma a toto mu schvaloval předseda domovní samosprávy v domě, většinou podle faktického stavu užívání. Technik mohl při zakreslení kójí vycházet ze stavebních plánů, kde mohl být uveden jiný stav

než faktický, nebo mohl udělat nepřesný náčrt podle skutečného stavu (např. pokud neměla každá kóje svůj zámek, mohl pokládat dvě kóje za kóji jednu spojenou).

3) v prohlášení vlastníka budovy je uvedena střecha a půda. Údaj o společných částech domu ve IV. podlaží (82,3 m²) nemá žádný význam. Katastrální úřad takový údaj neeviduje. Z plánu skutečného provedení domu je zřejmé, že je v domě ještě „půdička“, která je přístupná schodištěm z půdy ve IV. podlaží. Jedná se však o nevyužívanou část domu, kde je jen výlez na střechu. Takové podlaží se do prohlášení vlastníka budovy nijak zvlášť nezapisuje, jedná se o společnou část domu obsahově zahrnutou pod pojem půda.

Pokud by SVJ prodalo půdu, tak by neprodalo tyto m² v prohlášení vlastníka budovy zmíněné, ale smlouvou o výstavbě by stavebníku umožnilo v půdních prostorách domu postavit nové bytové jednotky. Podle plánované plochy těchto nově vzniklých jednotek (jednotky mohou při změně tvaru střechy zasahovat i do dalšího patra), smlouvou o výstavbě převedou vlastníci na stavebníka podíl na zastavěném pozemku odpovídající výměře nově vzniklých jednotek. O takový podíl se sníží vlastnictví ostatních vlastníků k pozemku a po výstavbě rovněž ke společným částem domu.

Ve věci Vašeho domu bych postupoval tak, že bych podle dokumentace současného stavu provedl nové zakreslení přílohy prohlášení vlastníka budovy. Následně bych na schůzi shromáždění vlastníka budovy provedl změnu prohlášení vlastníka budovy. Touto změnou bych přiřadil ke každému bytu konkrétně označenou sklepní kóji. Taková změna prohlášení vlastníka budovy nepodléhá evidenci u katastrálního úřadu. Pouze např. pokud by vlastník bytu č. 12 chtěl převést tuto jednotku i se sklepní kóji na nového vlastníka, měl by mít k dispozici změnu prohlášení vlastníka budovy, kterou by prokázal, že sklepní kóje je příslušenstvím jeho bytu. Další stejnopis takové změny prohlášení vlastníka budovy by měl mít výbor SVJ a případně každý další vlastník jednotky, kterého se taková změna prohlášení vlastníka budovy týká.

Co se týká prohlášení vlastníka budovy ohledně zapsané výměry u společných prostor IV. podlaží domu, prohlášení žádnou změnu nevyžaduje.

Mgr. Václav Vondrášek