

PRODEJ spoluvlastnického podílu

● *Po babičce jsem získala podíl na starém domě, ve kterém je šest bytů. Jeden z nich užívala babička, nyní jej užívám já. Chtěla bych svůj byt prodat, abychom si s přítelem mohli postavit domek. Přes známého jsem si našla kupce, který by můj byt chtěl koupit. Byt se mu při prohlídce líbil, shodli jsme se i na kupní ceně. Nyní ale ten pán tvrdí, že mu vlastně nemůžu prodat byt, ale jen podíl na domě, což mu připadá nevýhodné a prý mu to nedává žádnou jistotu. Byt by sice dál chtěl, ale požaduje velkou slevu. Já ale nevidím pro slevu důvod. Se sousedy v domě mám (i babička vždycky měla) dobré vztahy a nikdy žádné nejasnosti ohledně toho, čím který byt je, nepamatuji. Můžete mi prosím poradit argument, kterým kupce přesvědčím? Navíc se do toho ještě vložil pan soused, s tím, že pokud bych byt prodávala se slevou, musím ho podle zákona předem nabídnout jemu. Samozřejmě mi nejde o to, kdo byt koupí, ale jde mi o to, dostat co nejlepší cenu.*

Bohužel vás asi trochu zklamu. Nemusí se to sice fakticky projevit na užívání bytu, ale vlastnit byt (jako vymezenou jednotku) v domě, je skutečně z právního pohledu něco jiného, než mít spoluvlastnický podíl na domě s byty. Hlavní rozdíl je v tom, jestli existuje nárok konkrétní osoby na konkrétní byt a trvalé právo s tímto určeným bytem nakládat, nebo zda všichni spoluvlastníci mají stejná práva k celému domu, resp. ke všem bytům v domě. Z pochopitelných důvodů je více ceněná ta první situace.

Vyrozuměla jsem z dotazu, že vy (spolu s dalšími spoluvlastníky) vlastníte každý takzvaný ideální spoluvlastnický podíl na domě, ve kterém jsou byty (jako nevymezené jednotky), a mezi spoluvlastníky existuje psaná (nebo možná i nepsaná) dohoda, resp. shoda o tom, kdo bude jaký byt užívat a jak se kdo budete podílet na nákladech souvisejících s údržbou a provozem celého domu. Váš podíl na domě může, ale také nemusí, být stejný, jako podíl ostatních spoluvlastníků (např. 1/6). Je zapsaný v katastru nemovitostí a je tak zřejmý z výpisu z katastru nemovitostí (LV) ohledně domu. Tento podíl vyjadřuje

míru vaší účasti na rozhodování ohledně domu (a všech bytů v něm) a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví domu. Přitom platí, že o běžné správě věci rozhodují spoluvlastníci nadpoloviční většinou hlasů (podílů), u zásadních záležitostí je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů.

Vy skutečně nemůžete prodat byt, ale „jen“ svůj ideální spoluvlastnický podíl na domě. Se souhlasem ostatních spoluvlastníků užíváte určený byt, a zřejmě by jej pak užíval i nabyvatel vašeho podílu. Nikdy ale nebude mít trvalou jistotu a jednoznačné právo na tento byt. Vztahy v domě se mohou změnit. Podíly dříve nebo později přejdou na jiné osoby a ty se na uspořádání poměrů v domě mohou dívat úplně jinak než jejich předchůdci. Teoreticky je tedy možné, že se jednou proti někomu ostatní spoluvlastníci spiknou a dohodnou se na tom, že „jeho byt“ se bude využívat jinak (např. že se pronajme třetí osobě). Nebo mohou spoluvlastníci většinou hlasů rozhodnout, že si byty prostřídají, nebo že všechny byty budou užívat jen někteří z nich, nebo třetí osoba. Přehlasovaný spoluvlastník by se případně musel domáhat obrany svých zájmů u soudu. Rozumím tomu, že z tohoto právního postavení má kupující obavu.

Řešení přitom není nijak nedosažitelně složité, pokud naleznete pochopení a podporu u ostatních spoluvlastníků:

U domu, který má alespoň dva byty (nebo nebytové prostory, ale pro zjednodušení budu dále psát jen o bytech), může jeho vlastník tzv. prohlášením rozhodnout o rozdělení domu na jednotky. Pokud je spoluvlastníků domu více (váš případ), mohou prohlášením rozhodnout o rozdělení domu na jednotky a zároveň s tím zrušit a vypořádat své spoluvlastnictví na domě tak, že si jednotky rozdělí. Tedy dohodnou se, kdo bude vlastníkem které jednotky. Jednotlivým vlastníkům jednotek vznikne k domu tzv. bytové spoluvlastnictví. Dle zákonné definice jednotka zahrnuje byt (jako prostorově oddělenou část domu) a podíl na společných částech domu, které mají sloužit vlastníkům společně. Společné části jsou stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, tj. především základy, střecha, hlavní

svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, dále rozvody médií, antény, hromosvody, a také pozemek, na němž byl dům zřízen (pokud je dům součástí tohoto pozemku). Podíl na společných částech obvykle odpovídá poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, může být ale určen i jinak. Tímto poměrem pak obvykle vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku.

Výše uvedené prohlášení má zákonem předepsané náležitosti jako vymezení domu, pozemku, jednotek, společných částí, dále obsahuje pravidla pro správu domu a pro úhrady nákladů správy a provozu domu. Je jej třeba nechat vložít (zapsat) do katastru nemovitostí, což se v něm následně promítne tak, že vedle domu bude možné vyhledat v katastru nemovitostí i jednotlivé jednotky, které budou mít konkrétního vlastníka.

Je však nutné počítat s tím, že s bytovým spoluvlastnictvím je spojena administrativní povinnost: Pokud je v domě alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, vyžaduje zákon, aby vlastníci schválením stanov založili tzv. společenství vlastníků. To je právní osoba, zapisovaná do speciálního veřejného rejstříku, jejímž účelem je zajišťování správy domu. Členství v tomto společenství je automaticky spojeno s vlastnictvím jednotky. Nejvyšším orgánem tohoto společenství je tzv. shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek a každý z nich má hlasovací práva odpovídající jeho podílu na společných částech domu. Shromáždění rozhoduje o všech zásadních otázkách domu a společenství. Navenek za shromáždění jedná výbor, případně předseda společenství vlastníků.

Argumentovat byste tedy mohla snad tím, že váš způsob „vlastnictví bytu“ je jednodušší neboť nevyžaduje založení společenství. A navíc se o rozdělení domu na jednotky může v budoucnu postarat sám kupující, pokud bude chtít (ne ovšem bez součinnosti ostatních spoluvlastníků).

Já osobně bych ale také jako kupující preferovala vlastnictví konkrétní jednotky.

Zkuste hledat jiného zájemce, nebo se poradit s profesionálem znalým místních poměrů, zda je prodej podílu na domě za vámi požadovanou cenu v dané lokalitě reálný. Možná by se vyplatilo investovat trochu času a nevelké prostředky do rozdělení domu na jednotky, což by váš byt (i ostatní byty v domě) zřejmě zatraktivnilo a zhodnotilo. ×

Mgr. Jindra Pozniaková,
Advokátní kancelář
bvp Braun Partners s.r.o.