

Stanovisko k připomínkám manželů Folprechtových

Na základě požadavku představenstva Bytového družstva Vánek na vypracování stanoviska k připomínkám manželů Folprechtových k návrhům textů prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, týkající se bytových domů čp. 797-804 a čp. 795-796 (dále jen „prohlášení vlastníka“), jež jsou součástí příslušných pozemků v katastrálním území Čimice, Praha 8, jsme při zpracování tohoto stanoviska vycházeli z:

- textů dokumentů, předaných družstvu emailovou zprávou dne 29. 08. 2017 (2x prohlášení vlastníka, 2x návrh na vklad práv do katastru nemovitostí) - **verze 1**;
- žádost družstva o úpravu prohlášení vlastníka obdrženou emailovou zprávou dne 23. 09. 2017;
- dle požadavku družstva upravených textů dokumentů, předaných družstvu emailovou zprávou dne 28. 09. 2017 (2x prohlášení vlastníka, 2x návrh na vklad práv do katastru nemovitostí) - **verze 2**;
- připomínek manželů Folprechtových ke shora uvedeným textům, obdržených od představenstva družstva emailovou zprávou dne 13. 10. 2017.

Jednotlivé připomínky jsou dále vyznačeny tak, jak jsme je obdrželi, tedy kurzívou a žlutě podbarveny:

Prohlášení vlastníka neobsahuje ujednání o společných částech majetku tj. o výměňkové stanici, pozemku pod touto stanicí a skladem (parc. č. 828/16,) a pozemcích hřiště (parc. č. 836/41) a pozemku za hřištěm (parc. č. 834/9).

Výměňková stanice, jež je dle stávajících zápisů v katastru nemovitostí evidována pod číslem popisným 804 jako součást pozemku parc. č. 828/16, k.ú. Čimice, byla ve verzi 1 prohlášení vlastníka pro domy čp. 797-804 zahrnuta ve výčtu společných částí specifikovaných v článku III. písm. s) (odrážka třetí od konce), a to jako „výměňková stanice“. Ve verzi 2 je pak tato upřesněna specifikací „výměňková stanice čp. 804“. Pozemek parc. č. 828/16 (jehož součástí výměňková stanice čp. 804 je) je v obou verzích prohlášení vlastníka vymezen jako společná část, a to v čl. II. písm. h).

Vytýkané chybějící pozemky parc. č. 836/41 (hřiště) a 834/9 (za hřištěm) jsou v obou verzích uvedeny mezi společnými částmi, a to v čl. III. písm. j) a i).

Dle současného prohlášení vlastníka budou tyto pozemky náležet pouze jednomu SV, druhé SV na ně nebude mít nárok.

Ano, všechny 3 pozemky parc. č. 828/16, 836/41 a 834/9, jsou vymezeny jako společná část u jednotek v domě čp. 797-804. Není totiž možné vymezit jeden funkčně související pozemek jako společnou část ve dvou různých prohlášeních vlastníka. Takový postup zákon neumožňuje a katastrální úřad by takový návrh na vklad do katastru nemovitostí zamítl.

Dále prohlášení vlastníka neobsahuje níže uvedenou citaci, která vymezuje způsob založení a vzniku SV (Níže uvedené citace byla převzaty z verze prohlášení vlastníka a stanov, které připravil přípravný výbor pro založení SV s představenstvem).

V souladu s ust. §1190 a ust. § 1201 – 1203 zákona č. 89/2012 Sb. (dále OZ), zajišťuje správu společných částí i pro vlastníky převedených jednotek po přechodnou dobu podle ust. § 1203 OZ dosavadní správce - Bytové družstvo Vánek (tzn. do doby, než ztratí BD Vánek většinu hlasů v jednom nebo obou založených společenstvích vlastníků). Po poklesu podílu správce na společných částech pod 50%, postupuje BD Vánek u obou založených společenství SV Vánková č. p. 795 – 796 č. p. a SV Vánková č. p. 797 – 803 č. p. podle ust. § 1203 a § 1204 občanského zákoníku.

Zde je třeba nejdříve stručně vysvětlit právní teorii a dále pak správně rozlišovat jednotlivé pojmy:

1. Ustanovení § 1190 obč. zák. obsahuje legální definici pojmu „osoba odpovědná za správu domu“. Tou je buď společenství vlastníků, a pouze pokud dosud společenství vlastníků nevzniklo, pak je jí správce.
2. Věta první ustanovení § 1192 odst. 1. obč. zák. stanoví, že správcem je takový vlastník jednotky, jehož podíl na společných částech je vyšší než jedna polovina. Toto však platí jen při respektování bodu 1., tedy pokud dosud nevzniklo společenství vlastníků.
3. Společenství vlastníků je právnickou osobou a stejně jako např. obchodní korporace, je počátek jeho existence podmíněn dvěma kroky:
 - a) **založení** (§ 1200 obč. zák.) - společenství vlastníků se zakládá zakladatelským právním jednáním buď:
 - jediného zakladatele, kterým je v tomto případě družstvo, a to tak, že uvede obsahové náležitosti stanov společenství vlastníků přímo do prohlášení vlastníka, nebo
 - rozhodnutím všech vlastníků jednotek ve formě veřejné listiny (notářský zápis - tedy jednotky již musí být vymezeny, přičemž prohlášení vlastníka neobsahovalo náležitosti stanov);
 - b) **vznik** (§ 1204 obč. zák.) - společenství vlastníků vzniká jeho zápisem do veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Obě prohlášení vlastníka v obou verzích obsahovala i stanovy společenství vlastníků. Jedná se tedy o založení ad výše odst. 3. písm. a), tedy založení zakladatelským právním jednáním jediného zakladatele, družstva. V praxi je průběh následující:

1. družstvo uvede do prohlášení vlastníka i stanovy společenství vlastníků, **čímž je založeno**;
2. družstvo vloží prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, **čímž vzniknou jednotky**;
3. katastrální úřad poté zašle družstvu vyrozumění o provedeném vkladu;
4. družstvo následně podá rejstříkovému soudu návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a přiloží k němu 1x originál vyrozumění katastrálního úřadu a 1x originál prohlášení vlastníka;
5. rejstříkový soud návrhu vyhoví, společenství do veřejného rejstříku запиše a **tím vznikne**.

Okamžikem svého vzniku se společenství vlastníků stává **osobou odpovědnou za správu domu** a nemůže jí být již správce, resp. nepřipadá v úvahu již varianta, kdy by osobou odpovědnou za správu domu byl vlastník jednotky, jehož podíl je vyšší než jedna polovina (družstvo).

Z uvedeného je zřejmé, že předmětná připomínka nemá oporu v zákoně, není právně správná a nelze ji ani zčásti akceptovat.

V neposlední řadě stanovy SV neobsahují ujednání o správě a využívání společných částí.

Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, která zahrnuje byt nebo nebytový prostor v domě specifikovaném v předchozím odstavci, podíl na společných částech technologického celku a podíl na přídatném spoluvlastnictví výměňkové stanice čp. 804 a pozemků parc. č. 828/16, 834/9 a 836/41, vše katastrální území Čimice, obec Praha.

S tímto nelze souhlasit, neboť o správě společných částí velice pečlivě pojednávají celé stanovy společenství vlastníků, jež tvoří obsahovou součást prohlášení vlastníka a mají 13 stran.

To, že je členství ve společenství spjato s vlastnictvím jednotky, vyplývá z kogentního ustanovení § 1194 odst. 2. obč. zák. a není třeba je do stanov opisovat, neboť jeho smysl nelze jakkoli změnit.

Přídatné spoluvlastnictví (§ 1223 a násl. NOZ) je zcela novým právním institutem zavedeným novým občanským zákoníkem. Jedná se o spoluvlastnictví společné věci (movité či nemovité), jejímž účelem je sloužit dvěma a více jiným samostatným věcem (v daném případě jednotkám). Aby se však jednalo o přídatné spoluvlastnictví, musí být splněny následující podmínky:

- samostatným věcem (jednotkám), kterým společná věc slouží (výměňková stanice), musí vytvářet místně i účelem vymezený celek;
- výměňková stanice musí být vždy ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, kterým má sloužit;
- výměňková stanice musí sloužit společnému účelu všech vlastníků jednotek;
- bez existence výměňkové stanice, není dobře možné samostatné věci užívat.

Na nákladech na pořízení výměňkové stanice se podíleli všichni členové družstva. Výměňková stanice slouží všem bytům (v budoucnu jednotkám), tedy společnému účelu a bez ní by samozřejmě nebylo dost dobře možné jednotky užívat. Při vymezení jednotek však nelze výměňkovou stanicí uvést v obou prohlášeních vlastníka jako společnou část. Přídatné spoluvlastnictví má tzv. akcesorickou povahu, to znamená, že spoluvlastnický podíl na výměňkové stanici sdílí s jednotkami stejný právní osud. Tedy v případě převodu vlastnického práva k jednotce, přechází automaticky i přídatný spoluvlastnický podíl na výměňkové stanici.

Až dosud se přídatné spoluvlastnictví jeví jako ideální řešení spoluvlastnictví výměňkové stanice. Bohužel je však v daném případě zásadně problematické jeho zřízení. Přídatné spoluvlastnictví se totiž ve smyslu ustanovení § 1223 odst. 1. obč. zák. zřizuje smlouvou mezi spoluvlastníky společné věci (dvou či vícestranným právním jednáním) a není tedy možné jej zřídit prohlášením vlastníka (jednostranné právní jednání).

V dané situaci by tedy bylo pouze možné výměňkovou stanicí nevymezovat jako společnou část ani jednoho domu a ponechat ji zcela nevymezenou. Následně by družstvo vymezilo jednotky v obou domech, poté by převedlo vlastnictví alespoň k jedné jednotce v obou domech oprávněným členům družstva, zároveň s převodem jednotky by převedlo i příslušný spoluvlastnický podíl na výměňkové stanici a teprve poté by s těmito novými vlastníky jednotek uzavřelo smlouvu o přídatném spoluvlastnictví výměňkové stanice. Další převody všech zbývajících jednotek členům družstva by již mohly být realizovány zároveň s převodem podílu na přídatném spoluvlastnictví.

Podíly na společných částech jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech vymezených jednotek technologického celku TC1 nebo TC2. Podíly na přídatném spoluvlastnictví výměňkové stanice a pozemků vymezených v článku III bod 4., jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy bytové jednotky k podlahové ploše všech bytových jednotek, vymezených v obou technologických celcích s bytovými domy p.č. 795 - 803. Mezi SV Vánková č. p. 795 – 796 č. p. a SV Vánková č. p. 797 – 803 č. p. bude uzavřena dohoda s pravidly určující výše uvedené.

S ohledem na popis přídatného spoluvlastnictví výše, je uzavírání dohody o pravidlech užívání/spoluvlastnění výměňkové stanice mezi oběma společenstvími vlastníků zcela irelevantní, neboť společenství vlastníků nemohou být účastníky smlouvy o přídatném spoluvlastnictví.

Stanovy, které navrhuje představenstvo BD Vánek, jsou základní, obecné stanovy, které právní kanceláře poskytují nebo si je můžete zdarma stáhnout z webu a tyto stanovy jsou nepřijatelné a to z důvodu, že neodráží specifika jednotlivých SV což v našem případě je vzhledem ke společnému majetku důležité a zásadní.

Stanovy společenství vlastníků, jež jsme navrhli, nejsou v žádném případě vzorové, které poskytují např. Svaz českých a moravských bytových družstev či Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR. Námi navržené stanovy vychází z více jak desetileté zkušenosti se zakládáním, existencí a praktickým fungováním společenství vlastníků. Toto lze ověřit prostým porovnáním „vzorových“ stanov a stanov námi navržených, čímž se autor připomínky zjevně nezabýval.

Pokud výše uvedené připomínky nebudou vzaty v potaz pak je tu ještě jedna zásadní připomínka k prohlášení vlastníka a to že ustanovení článku VI. Společenství vlastníků je v rozporu s § 1166 bodu 2 z. 89/2012 Občanského zákoníku.

Citace bodu bod 2 § 1166 NOZ

(2) Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). ...

Pominu-li prostý fakt, že obě prohlášení vlastníka náležitosti stanov společenství vlastníků obsahují, je zde opět třeba vysvětlit trochu teorie. Prohlášení vlastníka by totiž nebylo vadné ani v případě, že by náležitosti stanov neobsahovalo (což, jak jsem již uvedl, není tato situace). Obě podmínky, tedy vznik alespoň pěti jednotek a alespoň jejich tři různí vlastníci, jsou kumulativní, tedy je třeba je splnit obě, aby uvedená povinnost byla platná. V daném případě však sice vzniknou více než čtyři jednotky, ale všechny budou i nadále ve vlastnictví družstva, které až následně přistoupí k převodům jednotek svým členům. Rozhodný je tedy okamžik vkladu práva do katastru nemovitostí, nikoli hypotetická možnost toho, že někdy v budoucnu budou jednotky ve vlastnictví třech různých vlastníků.

Toto ustanovení se tedy týká vzniku jednotek jiným způsobem, než prohlášením vlastníka, zejména dohodou o zrušení podílového spoluvlastnictví dle § 1141 a násl. obč. zák., případně smlouvou o výstavbě dle § 1170 a násl. obč. zák., kdy okamžikem zápisu takové dohody či smlouvy do katastru nemovitostí vznikne alespoň pět jednotek a zároveň alespoň tři z nich se stanou předmětem vlastnických práv třech různých vlastníků (dřívějších spoluvlastníků, resp. stavebníků).

S ohledem na skutečnost, že obě prohlášení vlastníka náležitosti stanov společenství vlastníků obsahují, nelze ani tuto připomínku považovat za správnou.

Závěrem lze shrnout, že předmětné připomínky nemají oporu v zákoně a jsou založeny na neznalosti dané problematiky a základů právní teorie spíše, než na relevantních a právně důvodných námitkách.

Jerkman a.s.

IČO: 27580687
DIČ: CZ27580687



Jan Kemr
prokurista
Jerkman a.s.

V Praze dne 26. října 2017