

Vážený/á pan/í
družstevník BJ č. 59710
Molákova 597/10
186 00 Praha 8 - Karlín

| DOPIS ZNAČKY | ZE DNE | NAŠE ZNAČKA | VYŘIZUJE | DNE |
|-------------------------|------------|-------------|-------------|------------|
| Příspěvek XXIX. čl.sch. | 10.04.2018 | 03/2018 | Pavel Šimon | 26.04.2018 |

Příspěvek do diskuze na XXIX. členské schůzi BD MOLBYT – zaprotokolovaný – námitky k vypracovanému prohlášení vlastníka, jež již bylo předloženo na přísl. katastrální úřad a jím zapsáno

Vážený/á pane/í,

na základě předloženého, písemného příspěvku na XXIX. členské schůzi BD MOLBYT Vám níže poskytujeme odpovědi na Vaše dotazy a výhrady.

K dotazu č. 1 týkajícího se „kočárkárny“

První dotaz družstevníka BJ č. 59710 se týká skutečnosti, že v Prohlášení vlastníka nejsou výslovně zmíněny tzv. „kočárkárny“ a družstevník BJ č. 59710 se dotazuje, jak s těmito „kočárkárny“ bude naloženo, a zda by snad neměly být tyto rozděleny podílem mezi všechny členy družstva.

K uvedenému dotazu si dovoluujeme konstatovat, že **zmíněné „kočárkárny“ bezpochyby patří mezi tzv. společné části domu, a to s ohledem na vymezení společných částí domu v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím** (dále jen „Nařízení“). V souladu s ust. § 5 odst. 1 písm. i) Nařízení patří mezi společné části domu i půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.

V čl. IV. Prohlášení vlastníka (Společné části nemovitosti) pod bodem 1. písm. a) je uvedeno, že „společnými jsou místnosti a prostory v nemovitosti, které nejsou součástí žádného bytu nebo nebytového prostoru, jejichž poloha je vyznačena ve schématech jednotlivých podlaží, z nichž některé jsou vymezeny jako části domu určené k užívání vlastníky jen některé jednotky.“ **Vymezení společných částí nemovitosti v Prohlášení vlastníka v obecné rovině je proto s ohledem na ust. § 5 odst. 1 písm. i) Nařízení zcela dostačující.** Navíc do budoucna se jím vylučuje nutnost změn Prohlášení vlastníka při případné změně účelu využití tohoto prostoru.

Ve vztahu k vypracovanému Prohlášení vlastníka tedy nemůže být sporu o tom, že „kočárkárny“ jsou společnými částmi domu, jelikož v Prohlášení nebyly „kočárkárny“ vymezeny jako samostatné jednotky, resp. byt nebo součást bytu.

K dotazu č. 2 týkajícího se společných částí

Ve svém druhém dotazu se družstevník BJ č. 59710 táže, proč jsou společné místnosti a prostory v nemovitosti, které nejsou součástí žádného bytu nebo nebytového prostoru, určené v Prohlášení vlastníka k užívání vlastníky jen některých jednotek. V doplňujícím dotazu se pak družstevník BJ č. 59710 táže, zda vlastníci některé jednotky nebudou tedy moci užívat např. chodbu nebo výtah.

K tomuto dotazu si dovoluujeme uvést, že se z našeho pohledu jedná o nepochopení příslušného ustanovení Prohlášení vlastníka, které nic z výše uvedeného nestanoví. Ve výše citovaném čl. IV. Prohlášení vlastníka (Společné části nemovitosti) je pod bodem 1. písm. a) uvedeno, že některé společné místnosti a prostory jsou vymezeny jako části domu určené k užívání vlastníky jen některé jednotky. Z uvedeného jasně vyplývá, že ne všechny, ale jen některé společné prostory slouží

k užívání vlastníků jen některých jednotek, typickým příkladem zde jsou lodžie, které představují společnou část, ale jsou určeny k užívání jenom konkrétních vlastníků jednotek (tedy těch, kteří mají k lodžii přístup ze své jednotky).

Vlastníci jednotek tedy mohou užívat společné prostory, jež v Prohlášení vlastníka nejsou určeny k užívání konkrétním vlastníkům jednotek (např. zmiňované lodžie), nic tak nebrání vlastníkům jednotek užívat chodby, schodiště, výtah apod., ke kterým mají všichni vlastníci jednotek stejný přístup. Logicky platí, že ne všichni vlastníci mohou užívat všechny společné části, např. lodžie, jelikož aby tak mohli učinit, museli by vstoupit do bytu konkrétního vlastníka.

K dotazu č. 3 týkajícího se stanov společenství vlastníků

Třetí dotaz družstevníka BJ č. 59710 se dotýká stanov společenství vlastníků a družstevník BJ č. 59710 se táže, proč byla do Prohlášení vlastníka včleněna část stanov, které dosud nikdo nepřijal.

Předně si dovoluujeme konstatovat, že v souladu s ust. § 1200 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), obecně platí, že stanovy vyžadují formu veřejné listiny. Forma veřejné listiny se však v souladu s tímto ustanovením nevyžaduje v případě, kdy se společenství vlastníků zakládá prohlášením vlastníka (včleněním stanov do prohlášení vlastníka).

Pokud by bylo společenství vlastníků založeno schválením stanov, stanovy by musely být vyhotoveny ve formě veřejné listiny (tj. notářského zápisu). Při každé změně těchto stanov by pak společenství vlastníků bylo nuceno přizvat na příslušné zasedání shromáždění vlastníků notáře, což vyplývá rovněž z ust. § 1200 odst. 3 občanského zákoníku.

Jednoznačným cílem této úpravy, tedy zahrnutím stanov do Prohlášení vlastníka, byla finanční úspora pro společenství vlastníků a rovněž zjednodušení procesu změn stanov do budoucna, jelikož změny stanov nemusí být učiněny za přítomnosti notáře.

Stanovy, které jsou součástí Prohlášení vlastníka, byly přijaty vlastníkem domu a pozemku, kterým je do současné chvíle BD MOLBYT, a to tak aby odpovídaly současnému vnitřnímu fungování BD MOLBYT. Tyto stanovy byly připraveny po konzultacích s představenstvem BD MOLBYT a byly také zveřejněny k širší diskuzi členům BD MOLBYT, kteří se k jejich znění mohli vyjádřit.

Zároveň si dovoluujeme poukázat na skutečnost, že stanovy společenství mohou být kdykoliv změněny, a to v rámci shromáždění prostou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, díky výše popsanému postupu pak bez přítomnosti notáře a nutnosti pořizovat notářský zápis. Představenstvo BD MOLBYT s případnou změnou stanov počítá již v rámci prvního zasedání shromáždění společenství vlastníků, kde bude věcným připomínkám poskytnut dostatečný prostor.

Dovoluujeme si tedy shrnout, že **příprava stanov tak, jak byla učiněna, byla vedena snahou o docílení ekonomické úspory pro společenství vlastníků (aby nebyly zbytečně plýtvány prostředky společenství), kdy zahrnutí textu stanov do prohlášení vlastníka (resp. založení společenství vlastníků prohlášením vlastníka) je jedinou možností, kterou nám občanský zákoník nabízí, jak se do budoucna obejít bez notáře při jakékoli (i sebemenší) změně stanov. Nutno dodat, že stanovy byly zároveň poskytnuty k širší diskuzi členům BD MOLBYT, kteří se s jejich zněním mohli seznámit a vyjádřit se k nim.**

K dotazu č. 4 týkajícího se rozměrů místností v jednotlivých bytech

Ve svém třetím dotazu se družstevník BJ č. 59710 táže, proč nebyly do Prohlášení vlastníka včleněny rozměry jednotlivých místností v bytech, včetně rozměrů komor, které mají být součástí bytů.

Nejprve bychom chtěli zdůraznit, jak ostatně družstevník BJ č. 59710 uvádí, že **výměry jednotlivých místností v bytech nemusí být v Prohlášení vlastníka uvedeny, tedy občanský zákoník je nestanoví jako povinnou náležitost prohlášení vlastníka.**

Dále bychom chtěli uvést, že výměry jednotlivých místností v bytech jsme do Prohlášení vlastníka neuváděli z čistě praktických důvodů, a to s ohledem na skutečnost, že **vnitřní výměry jednotlivých místností v bytech se mohou měnit dle libovolného uvážení jejich vlastníků (rekonstrukce, stavební úpravy apod.), a to i v mezidobí od přijetí Prohlášení vlastníka do**

převodu konkrétní jednotky, přičemž v případě každé takové změny výměry místnosti (v důsledku stavebních úprav v jednotlivém bytě apod.) by mělo být Prohlášení vlastníka aktualizováno, což by pro společenství vlastníků představovalo značnou administrativní zátěž.

Pokud by výměry místností v jednotlivých bytech byly uvedeny v Prohlášení vlastníka, hrozilo by do budoucna značné riziko vzniku diskrepance mezi stavem výměr uvedeným v Prohlášení vlastníka a faktickým stavem (změnami způsobenými stavebními úpravami bytu apod.).

K dotazu č. 5 týkajícího se návrhu „Smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva“

V uvedeném dotazu družstevník BJ č. 59710 uvádí, že ve smlouvě o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva se opět nepočítá s převodem podílu na „nebytové prostoru kočárkárny“ a táže se, zda tyto budou určeny k užívání vlastníky jen některé jednotky.

Zároveň družstevník BJ č. 59710 navrhuje, aby BD MOLBYT rozdělilo podílem místnosti v přízemí, předložilo tuto změnu na příslušný katastrální úřad a následně doplnilo smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva o převod podílu k nebytovému prostoru v přízemí.

K uvedeným dotazům a požadavkům si dovoluujeme zopakovat, že **kočárkárny v přízemí domu nejsou v Prohlášení vlastníka vymezeny jako nebytová jednotka / nebytové jednotky, ale jedná se o společné prostory, jež jsou oprávněni užívat všichni vlastníci jednotek v domě.**

V této souvislosti družstevníka BJ č. 59710 znovu odkazujeme na shora citované znění Nařízení, dle kterého jsou „kočárkárny“ společnou částí domu.

Tyto prostory v přízemí domu, tedy „kočárkárny“, nebyly vymezeny jako nebytová jednotka v podílovém spoluvlastnictví všech budoucích vlastníků jednotek v domě i s ohledem na současný stav legislativy, kdy do občanského zákoníku bylo s účinností k 1. 1. 2018 znovu zakotveno **záonné předkupní právo dle ust. § 1124 odst. 1 občanského zákoníku.**

Za těchto podmínek bychom vymezením nebytových prostorů v přízemí („kočárkárny“) jako nebytových jednotek v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě (s ohledem na záonné předkupní právo) značně zkomplikovali následné převody jednotek. Zároveň by v budoucnu zajisté došlo k situaci, že podíly na takové nebytové jednotce - „kočárkárny“ - by se ocitly ve vlastnictví nevlastníků, jinými slovy, pokud by vlastníci jednotek při prodeji či darování zapomněli nebo ignorovali nezbytnost převést spolu s vlastnickým právem ke své jednotce i podíl na nebytové jednotce v přízemí, mohli by nadále zůstat podílovými spoluvlastníky prostor v přízemí i poté, co svůj byt již prodali/darovali jiné osobě, což je pochopitelně stav krajně nežádoucí.

V této souvislosti **důrazně nedoporučujeme provést v této věci změnu Prohlášení vlastníka tak, jak navrhuje družstevník BJ č. 59710, tedy vymezení prostorů v přízemí – „kočárkárny“ - jako nebytové jednotky v podílovém vlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, a to s ohledem na výše uvedená specifika (záonné předkupní právo, opomenutí při převodech).** Předpokládáme, že při prodeji svého bytu by jeho vlastníci jen stěží byli spokojeni se situací, kdy by svůj podíl na nebytovém prostoru v přízemí (kočárkárny) museli nejdříve nabízet k odkupu všem dalším 229 spoluvlastníkům v domě a čekat tři měsíce na jeho případné využití, pokud by si na nutnost převodu spoluvlastnického podílu vůbec vzpomněli.

S ohledem na výše uvedené bychom doporučovali zachovat stav založený Prohlášením vlastníka, tedy aby „kočárkárny“ nadále zůstali společnou částí tak, jak to stanoví i Nařízení.

K dotazu č. 6 týkajícího se vložení Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí bez „možnosti“ členů družstva schválit stanovy

V rámci uvedeného dotazu se družstevník BJ č. 59710 táže, zda vložení Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí mělo dojít k obejití možnosti členů BD MOLBYT schválit stanovy a odsouhlasit obsah Prohlášení vlastníka, či vyjádřit se k jeho obsahu.

Proti tomuto tvrzení družstevníka BJ č. 59710 se důrazně ohrazujeme a nesouhlasíme s tím, že vkladem Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí mělo dojít k obejití možnosti členů BD MOLBYT schválit stanovy, či jakkoliv se vyjádřit k jejich znění, či znění Prohlášení vlastníka.

Jak jsme uvedli výše v odpovědi na dotaz č. 3, **stanovy společenství vlastníků jsou součástí Prohlášení vlastníka z důvodu snahy o ekonomickou úsporu prostředků společenství vlastníků**, tedy aby nemusely být vyhotoveny formou veřejné listiny (za přítomnosti notáře) a současně, aby tyto stanovy ani do budoucna nemusely být měněny formou veřejné listiny (za přítomnosti notáře).

Tyto stanovy byly, jak jsme již uvedli, připraveny po konzultacích s představenstvem BD MOLBYT, po jejich poskytnutí k širší diskuzi členům BD MOLBYT, stanovy zrcadlí současné vnitřní uspořádání BD MOLBYT, a zároveň mohou být kdykoliv měněny, a to v rámci shromáždění prostou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek.

K dotazu č. 7 týkajícího se podpisu první smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva

K dotazu družstevníka BJ č. 59710, zda již došlo na základě Prohlášení vlastníka k podpisu první smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva, uvádíme, že **k podpisu první smlouvy prozatím ještě nedošlo a jediným vlastníkem jednotek v domě je nadále BD MOLBYT.**

Ve vztahu k samotným převodům jednotek si dovoluujeme uvést, že jsme **čekali na příslušné rozhodnutí členské schůze BD MOLBYT, bez něhož by BD MOLBYT tyto převody nemohlo realizovat.**

Ke vzniku, tj. prvozápisu společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků jednotek, dojde až poté, co budou tři jednotky v domě ve vlastnictví tří různých vlastníků, tj. nejdříve po převodu dvou jednotek, což odpovídá současnému výkladu příslušného rejstříkového soudu, tj. Městského soudu v Praze.

Tento výklad není podle našeho mínění správný, domníváme se, že občanský zákoník nestanoví, kdy nejdříve může společenství vlastníků vzniknout, v ust. § 1198 hovoří naopak o nejzazším okamžiku. Tento náš názor je podpořen jednak komentářovou literaturou, tak i odbornou veřejností, kdy např. doc. JUDr. T. D., Ph.D. v rámci své publikační činnosti uvádí, že nic nebrání vzniku společenství vlastníků ještě před prvním převodem jednotky, tedy ještě ve chvíli, kdy původní vlastník je vlastníkem všech jednotek vymezených v dělené nemovitosti.

Máme tedy za to, že okamžik, kdy nejdříve může být společenství vlastníků zapsáno do příslušného rejstříku, není zákonem limitován, nicméně s ohledem na stávající názor Městského soudu vyčkáme se zápisem společenství vlastníků do tohoto rejstříku až do převodu alespoň dvou jednotek do vlastnictví členů družstva (tedy doby, kdy vlastníky jednotek budou BD MOLBYT a alespoň dva další vlastníci).

Závěrem bychom chtěli dodat, že **veškeré kroky vedoucí k dokončení Prohlášení vlastníka, včetně stanov společenství vlastníků, byly transparentní a konzultované s představenstvem BD MOLBYT a učiněné se záměrem do budoucna limitovat zbytečné výdaje a administrativní zátěž společenství vlastníků samotného.** Nesouhlasíme proto s tvrzením družstevníka BJ č. 59710, že se jednalo o „poněkud nestandardní přístup k převodu jednotek do vlastnictví členů družstva“, a to i s ohledem na skutečnost, že **do poslední XXIX. členské schůze BD MOLBYT, která převody jednotek odsouhlasila, k žádným převodům jednotek nedošlo.**

S pozdravem,

Pavel Šimon
MOLBYT, bytové družstvo
předseda představenstva

Ing. Pavel Stehlík
MOLBYT, bytové družstvo
místopředseda představenstva