

15

1 list

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1

Ministerstvo pro místní rozvoj

Č.j.: MMR-14111/2014

Listů: 1

Složek:

Příloh:

Svazků:

3.4 2014 8.46.14

Odb: 15 OKM

V Praze dne 31.3.2014

Žadatel:



Povinný:

Česká republika - Ministerstvo pro místní rozvoj  
Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1  
IČO: 660 02 222

## ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ INFORMACE

podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „zákon o informacích“)

Vážení,

na základě ustanovení § 13 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, si tímto dovoluji požádat o zaslání informace či jakéhokoli vyjádření, týkajícího se prohlášení vlastníka budovy (dále jen „prohlášení“) zpracovaného podle ustanovení § 4 dnes již neúčinného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „ZVB“), a možnostech jeho změny po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), a to konkrétně následující:

*Jestliže došlo v minulosti k rozdělení budovy na jednotky prostřednictvím prohlášení vlastníka budovy podle ZVB, a momentálně je třeba prohlášení založené v katastru nemovitostí změnit, protože z důvodu nástavby v domě vznikly další jednotky, které do prohlášení potřebujeme uvést, jak je třeba správně vymezit nově vzniklé jednotky v dohodě o změně prohlášení /dodatku k původnímu prohlášení? Je třeba nově vzniklé jednotky specifikovat podle již zrušeného ZVB, nebo již podle OZ?*

*V případě, že je nutné vymezit nově vzniklé jednotky ve změněném prohlášení podle účinné právní úpravy, tedy podle ustanovení § 1159 a násl. OZ, jaké budou následky? Je možné, aby v jednom prohlášení vlastníka byly různé jednotky v domě definovány rozdílně, nebo bude nutné provést změnu celého prohlášení?*

*Jakým právním předpisem se bude řídit právní režim nově vzniklých jednotek prohlášení (převody, specifikace ve smlouvách o převodu jednotek)? Některé jednotky již byly převedeny podle ZVB.*

*Bude rozdíl v tom, zda bude katastru doručen pouze dodatek stávajícího prohlášení nebo zda bude doručeno nové prohlášení, které již bude obsahovat i nové jednotky?*

*Můžete mi prosím vysvětlit, jak se bude postupovat v konkrétním případě, tedy zvlášť jak definovat nové jednotky v dohodě o změně stávajícího prohlášení vlastníka založeného v katastru vypracovaného podle ZVB, jakým právním režimem se budou řídit všechny jednotky v domě a je-li rozdíl mezi tím, zda na katastr vložím zcela nové prohlášení vlastníka, nebo pouze dodatek stávajícího a zda má tento rozdílný postup vliv na budoucí právní režim jednotek? Nezapsané jednotky byly vystaveny v minulém roce, zatím ale nejsou zkolaudovány, SVJ v domě vzniklo v roce 2005.*

Dovoluji si Vás požádat o zaslání vyhotovení tohoto požadovaného vyjádření v zákonné lhůtě na e-mailovou adresu [redacted] pokud to nebude možné na doručovací adresu [redacted] Praha 110 00.

Předem děkuji za kladné vyřízení.

S pozdravem,

[redacted]

**Od:** Voříšková Romana  
**Odesláno:** 18. dubna 2014 11:13  
**Komu:** [REDACTED]  
**Předmět:** Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím - č.j.14111/2014  
**Podepsáno:** Romana.Voriskova@mmr.cz

### **Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím**

Vážená paní [REDACTED]

ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) obdrželo Vaši žádost o informaci podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, zaregistrovanou podatelnou MMR pod č.j. 14111/2014, kterou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, žádáte o informace, týkající prohlášení vlastníka budov zpracovaného podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

K Vašemu dotazu sdělujeme následující:

na problematiku vymezení „starých“ a „nových“ jednotek je třeba aplikovat přechodné ustanovení § 3063 NOZ, kde je stanoveno: *„Nabytí-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“*

K výše uvedenému ustanovení podala výkladové stanovisko Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti (KANCL), kde uvádí následující:

NOZ mění věcnou podstatu jednotky. Podle dosavadní právní úpravy v ZoVB je vlastnictví tvořeno jednotlivými objekty (jednotkou a dále podílem na společných částech domu), avšak dle úpravy NOZ (§ 1159) tvoří byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci jeden vlastnický objekt (jednotku). Byt a podíl na společných částech nemovité věci jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Předmětem vlastnictví není dle NOZ byt, ale jednotka. Jednotka je dle ustanovení § 1159 NOZ (na rozdíl od dosavadní právní úpravy) věcí nemovitou. Po nabytí účinnosti NOZ povede katastr nemovitostí seznam (§ 3 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nabude účinnosti ke dni 1. ledna 2014) jak jednotek vymezených podle ZoVB, tak jednotek vymezených podle NOZ.

Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále ZoVB co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva (tj. budou převáděny jednotky vymezené dle § 2 ZoVB). Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již budou řídit novou právní úpravou.

K tomu, aby v souladu s ustanovením § 3063 NOZ vzniklo i po 1. lednu 2014 vlastnické právo ke všem jednotkám v domě podle ZoVB, a tedy nikoli podle NOZ, je nutné, aby došlo k zápisu prohlášení vlastníka budovy vkladem do katastru nemovitostí s účinky nejpozději k 31. prosinci 2013; ve vztahu k § 3063 NOZ není rozhodující, zda dojde do 31. prosince 2013 zároveň i k převodu alespoň jedné jednotky z vlastníka budovy na další osobu, postačí totiž, aby došlo obecně ke vzniku vlastnictví alespoň k jedné jednotce, přičemž již samotným vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí vzniká vlastnictví jednotky (spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu), resp. vlastnictví ke všem vymezeným jednotkám, podle zákona o vlastnictví bytů.

Vzniknou-li po 1. lednu 2014 jednotky na základě smlouvy o výstavbě v domě, v němž předtím již došlo k nabytí vlastnického práva k alespoň jedné jednotce do 31. prosince 2013, vznikne i k těmto nově vybudovaným jednotkám vlastnické právo podle ZoVB, a proto je třeba v této smlouvě o výstavbě vymežit v souladu s tímto zákonem, nikoli podle NOZ. Zároveň však platí, že samotná smlouva o výstavbě uzavřená po 1. lednu 2014 se v takovém případě bude řídit novou právní úpravou (§§ 1170 až 1174

NOZ).

Úmyslem zákonodárce totiž bylo přechodným ustanovením § 3063 NOZ zachovat v jednom bytovém domě jeden režim jednotek. Pokud by se rozhodli po 1. lednu 2014 vlastníci (starých) jednotek k jejich transformaci na (nové) jednotky vymezené NOZ, museli by změnit prohlášení dle § 1169 NOZ.

Stanoviska KANCLu k jednotlivým ustanovením nového občanského zákoníku si lze vyhledat také na stránkách Ministerstva spravedlnosti: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vykladova- stanoviska/>

S přáním pěkných velikonočních svátků

**Romana Voříšková**

odbor komunikace

**Ministerstvo pro místní rozvoj ČR**

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

[e-mail:romana.voriskova@mmr.cz](mailto:romana.voriskova@mmr.cz)

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)