# Vlastnické bydlení

Přednáška č. 10

2. května 2006

# Majetek- 2 pohledy:

1. majetek z pohledu bohatství- „za bohatství lze obecně považovat vše co má tržní hodnotu a může být směněno za peníze nebo jiné komodity.“

   2 formy bohatství- hmotné substance- kapitál

   nehmotné substance- lidský kapitál

   Každá forma bohatství se vyznačuje schopností generovat důchod

2. majetek jako vlastnictví- právo disponovat s určitými věcmi, mít nad nimi moc.

S vlastnictvím jsou spojeny tři základní práva a to:

- právo věc užívat a požívat její plody a užitky
- právo s věcí disponovat
- právo věc držet

Povinnosti vlastníků

- respektování zákazu zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých
- majitel se musí zdržet všeho, čim by nadmíru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by omezoval výkon jeho práv

# Vlastní byt- výhody a nevýhody

+

- zákonná ochrana soukromého vlastnictví
- svévolné užívání a nakládání s bytem
- neplatí se žádné nájemné
- na jeho nákup můžete použít úvěry ze stav. spoření, příp. hypotéku
- při prodeji vyšší tržní cena bytu

-

- vyšší pořizovací náklady
- veškeré opravy a rekonstrukce si platíte sami
- nutnost sepsání kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva do KN
- daň z příjmu

# Typy spoluvlastnických vztahů

- upravuje občanský zákoník, z. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v zpp.

2 typy spoluvlastnických vztahů:

1. podílové spoluvlastnictví
2. společné jmění manželů

V zahraničí další typy, např.:

- vlastnictví časově omezené- tzv. Time Share
- anglosaská tradice- dlouhodobý pronájem na 99 let

# Podílové spoluvlastnictví

1. ideální- spoluvlastníkovi nepatří žádná reálná část majetku, mají pouze práva a povinnosti vyplývající z ideálního podílu
2. reálné- vzniká k bytům a nebytovým prostorům v domech u nichž došlo k rozdělení na jednotky v souladu se zákonem č. 72-1994 Sb.

   Podíl vymezuje určitou skutečnou a přesně vymezenou část domu a zároveň podíl určuje míru práv a povinností jakou se spoluvlastníci podílejí na správě společných částí budovy

   Podíl na společných částech domu je dán poměrem podlahové plochy jednotky k podlahovým plochám všech jednotek v domě

# Společné jmění manželů (SJM)

- může vzniknout pouze mezi manžely, předmětem je vše, co může být majetkem a co může být závazkem pokud k nabytí došlo za trvání manželství některým z manželů s výjimkou, např.:
  - majetku, který nabyl jeden z manželů děděním bez ohledu na zůstavitele
  - majetku, který nabyl jeden z manželů darem od kohokoliv
  - věcí vrácených podle restitučních předpisů a pod.
- oba manželé mají právo užívat a rozhodovat o věci společně a nerozdílně, každý z vlastníků je vlastníkem celé věci a je omezen stejným vlastnickým právem druhého manžela. SJM je výrazem jednoty manželství a rovného postavení manželů

# Majetek z hlediska zákona

Zákon o oceňování majetku, majetek dělí na:

- nemovitosti- stavby, pozemky a trvalé porosty
- majetková práva
- ostatní majetek
- podnik

Stavby se člení na:

- stavby pozemní
- stavby inženýrské a speciální pozemní
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby

Pozemky člení na:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky
- lesní pozemky
- pozemky evidované jako vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky (např. neplodná půda, roklina, meze, močál, bažina)

Trvalé porosty dělí na:

- lesní porosty
- ovocné dřeviny
- vinnou a chmelovou révu
- okrasné rostliny

# Úprava spoluvlastnických vztahů dle zákona č. 72-1994 Sb. o vlastnictví bytů

- Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň:
  - dva byty
  - dva samostatné nebytové prostory
  - alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor

# Společné části domu

- části domu určené pro společné užívání:
  - základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, kanalizace
  - příslušenství domu (drobné stavby)
  - společná zařízení domu (napr. vybavení společné prádelny)

# Prohlášení vlastníka budovy

- prohlášením vlastníka budovy určuje prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami a společnými částmi domu
- musí být písemné
- je POVINNÉ k návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě

# Prohlášení vlastníka musí obsahovat

- označení budovy dle KN
- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení
- určení společných částí budovy
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy
- označení pozemku (který je předmětem převodu vlastnictví nebo jiných práv)
- práva a závazky týkající se budovy
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené so správou, držbou a opravami společných částí domu
- pravidla pro správu společných částí domu, případně celého domu a označení osoby pověření správou domu
- půdorysy všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek

# Vlastnictví společných částí domu

- velikost spoluvlastnických podílů se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě

# Společenství vlastníků jednotek

- je právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu
- se souhlasem vlastníka jednotky je společenstvím oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce + spoluvlastnickým podílům
- vzniká v domě s aspoň 5 jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků a to dnem doručen listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí

# Orgány společenství

- shromáždění vlastníků jednotek- nejvyšší orgán, první schůze s účastí notára!
- výbor společenství- výkonný orgán, aspoň 3 členy, funkční období max. 5 let
- další orgány podle stanov společenství

# SVJ

- může účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví
- zapisuje se do rejstříku společenství vlastníků jednotek
- alespoň 1x v roce musí konat shromáždění, je usnášení schopné při přítomnosti vlastníků jednotek kteří mají většinu hlasů (rozhodující je velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu)

# Práva a povinnosti vlastníků jednotek

- podílet se na správě domu
- nesmí provádět takové úpravy, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek
- povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky v případě nezbytných úprav, provozu a opravy jednotek
- umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody a umožnit odečet naměřených hodnot
- přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku

# Služby spojené s užíváním bytů

Služby poskytované na základě přímé smlouvy mezi vlastníkem a dodavatelem:

- dodávka elektřiny (základní a zvýhodněný tarif)
- dodávka plynu
- TV a R
- Telefon

Služby poskytované přes prostředníka

- dodávka tepla na ústřední vytápění
- dodávka teplé vody
- dodávka studené vody
- odvod odpadních vod veřejnou kanalizací
- zpracování odpadních vod ze žump
- úklid společných prostor
- osvětlení společných prostor v domě
- užívání výtahu
- čistění komínů
- odvoz a likvidace domovního odpadu

# Dodávka tepla na ústřední vytápění

- vyhláška č. 372-2001 Sb.- pravidla pro rozučtovaní nákladů na tepelnou energii
- náklady se dělí na základní a spotřební složku v poměru (40 % ku 60 % resp. 50 % ku 50 %)
- ZS- započitatelná podlahová plocha (upravená o koeficienty podle tepelné náročnosti)
- SS- dle měřičů po úpravách
- celkové náklady na m2 se nesmí liší o více než 40% proti průměru

# Náklady na teplou vodu

Tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu.

Jsou vodoměry:

- náklady 2 složky: ZS- 30% a SS- 70%
- ZS- podlahová plocha bytu k celkové podlahové ploše všech bytů
- SS- podle náměrů na vodoměrech

Nejsou vodoměry:

- náklady 2 složky: ZS- 30% a SS- 70%
- ZS- podlahová plocha bytu k celkové podlahové ploše všech bytů
- SS- podle průměrného počtu osob užívajících byt

# Dodávka studené vody

Nejsou vodoměry:

- podle počtu členů domácností v daném bytě

Jsou vodoměry:

- zjistí se skutečná spotřeba na vodoměru u paty domu
- opíše se stav vodoměrů v každém bytě a zjistí se spotřeba
- vypočítá se podíl na hypotetické spotřebě
- vypočítá se skutečná spotřeba domácnost vynásobením podílu z hypotetické spotřeby a skutečné spotřeby celého domu

Úklid v domě, osvětlení společných prostor:

- podle počtu členů domácnosti

Užívání výtahu:

- podle počtu členů domácnosti, vždy od 3NP. Pod 3 NP jenom ti, kteří výtah prokazatelně používají

Odvoz a likvidace domovního odpadu

# I to se stává

1. Majitel domu neprovedl vyúčtování topné sezóny a spotřeby vody… co dělat?
2. V průběhu roka dojde (k 30.4.) ke změně uživatelů bytů, jak rozpočítat náklady? Správcovská firma rozpočítala v poměru 1 ku 2, správně?
3. Pod Váma bydlí důchodci, kteří šetří a vůbec netopí. Vám se tvoří plísně… důchodci nereagují ani na výzvy správce ani dalších vlastníků. Můžou tak konat?
4. SVJ má 58 členů. 27 přišlo na shromáždění SVJ. Je společenství usnášeníschopné?