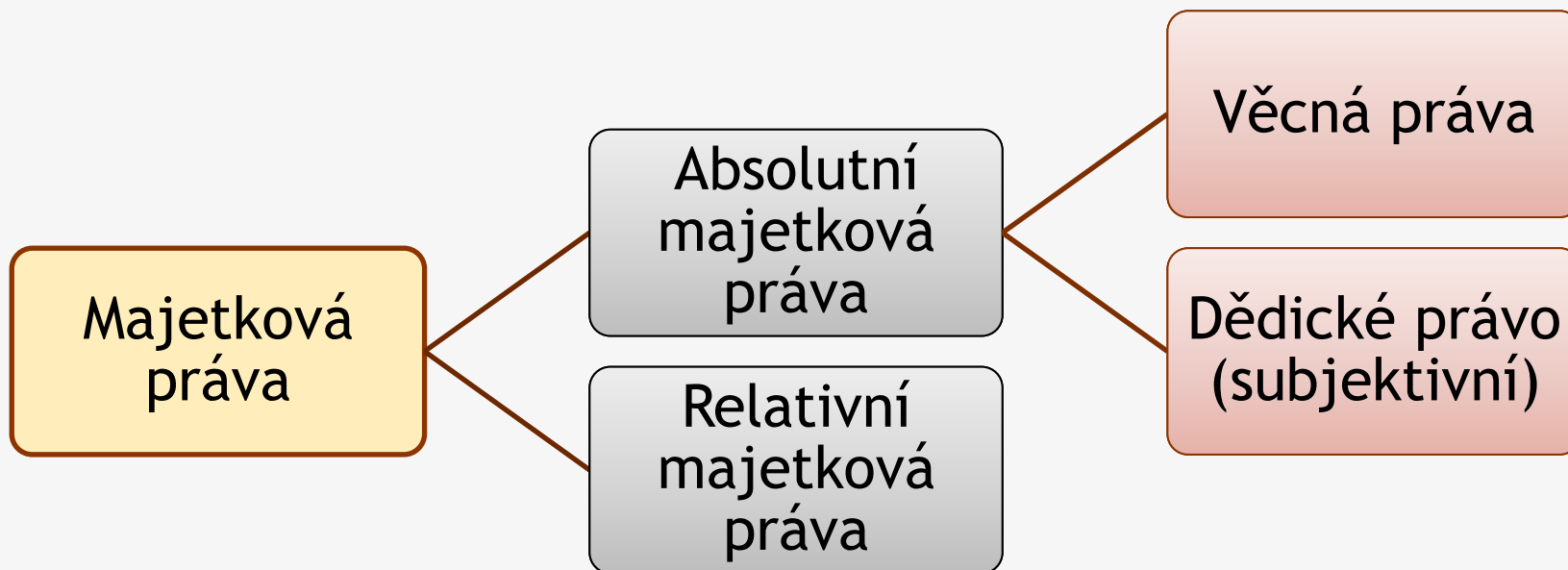


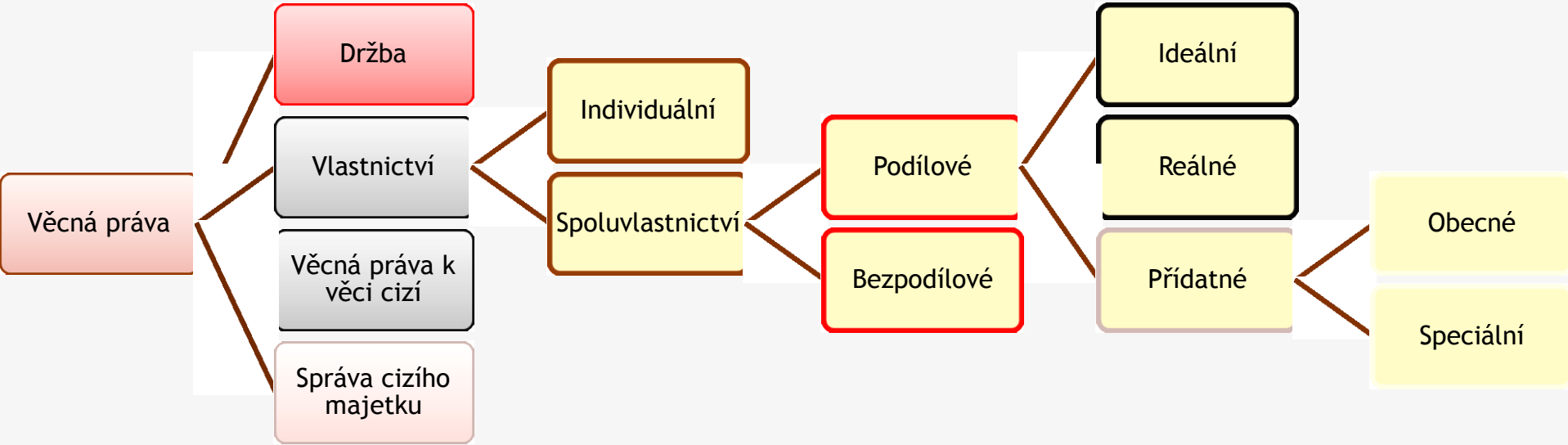


MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

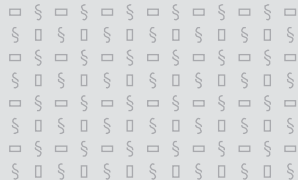
Podílové spoluvlastnictví, bytové spoluvlastnictví, přídavné spoluvlastnictví

© Markéta Selucká











Nahlížení do KN - online.

- Web:
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Spoluvlastnictví

- Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníci.

Podílové spoluvlastnictví

- Podíl = míra účasti spoluvlastníků na právech a povinnostech ke společné věci, resp. na rozhodování o společné věci (vyjádřená procentem nebo zlomkem)

Spoluvlastníci se považují za jednu osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Katastrální území: | Bohunice [612006] |
| Číslo LV: | 272 |
| Výměra [m ²]: | 210 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



- Částečný výpis z KN (LV)
Cena [50,- Kč/A4](#)
- Informace o pozemku
Cena [50 Kč/A4](#)
- Kopie katastrální mapy
Cena [50 Kč/A4](#)

Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | Bohunice [411671] ; č. p. 353; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 621 |
| Stavební objekt: | č. p. 353 |
| Ulice: | Na pískové cestě |
| Adresní místa: | Na pískové cestě 353/29 |

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| Bravencová Alena, Na Pískové cestě 204/37, Bohunice, 62500 Brno | 1/4 |
| Jašová Blanka, Korejská 2006/3, Žabovřesky, 61600 Brno | 3/4 |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.



Spoluvlastnictví

- Každý spoluvlastník má právo k celé věci a jeho právo je omezeno právem jiného spoluvlastníka.
- „Věc v podílovém spoluvlastnictví náleží celá každému spoluvlastníku; rozdělena podílem není společná věc, ale vlastnické právo, resp. Spoluvlastnický podíl jako míra, kterou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech ke společné věci.“ **NS 28 Cdo 3939/2009**



ÚS - Pl.ÚS-st. 48/18

- Užívá-li podílový spoluvlastník společnou věc bez právního důvodu nad rozsah odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu, zasahuje do práva vlastnit majetek ostatních spoluvlastníků chráněného čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a vzniká mu na jejich úkor bezdůvodné obohacení.



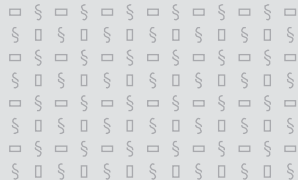
Podíl

- Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.
- Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.



Předkupní právo

- Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.
- Spoluvlastník se může vzdát předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj zapíše.



Správa společné věci

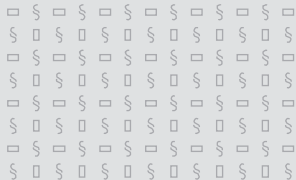
■ Aktivní solidarita:

(1) Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci.

(2) Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.

■ Pasivní solidarita:

Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.



Správa společné věci

- O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.
- Rozhodnutí má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. Spoluvlastník opominutý při rozhodování o neodkladné záležitosti může navrhnout soudu, aby určil, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči němu právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.



NS 22 Cdo 2515/2016

- Z ustanovení § 1128 odst. 2 o. z. vyplývá, že rozhodnutí o správě společné věci má právní účinky pro všechny spoluvlastníky pouze v případě, že všichni byli vyrozuměni o potřebě rozhodnout, ledaže se jednalo o záležitost, která vyžadovala jednat okamžitě. V takovém případě má rozhodnutí právní účinky i pro spoluvlastníky, kteří nebyli vyrozuměni o potřebě rozhodnout; zákonná úprava (§ 1128 odst. 2 věta druhá o. z.) jim v této situaci zakládá právo domáhat se vydání soudního rozhodnutí, kterým by bylo určeno, že rozhodnutí o neodkladné záležitosti nemá vůči spoluvlastníku právní účinky, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby je snášel.



- K řádné správě náleží věci, které se stále opakují a podle hospodářských zásad jsou spojeny s rozumným užíváním společné věci. **NS R II 378/29 (Vážný 9397)**
- Spoluvlastníci domu mohou si upravit užívání tím způsobem, že jednomu z nich jsou přenechány určité místnosti do výhradního užívání za úplatu ve prospěch druhého spoluvlastníka. **NS R II 168/30 (Vážný 9943)**



ÚS IV. ÚS 1735/07

- O hospodaření se společnou věcí zásadně rozhodují spoluvlastníci, jejichž podíly představují většinu. Majorizaci je však možné respektovat pouze v případech, v nichž není výsledek v extrémním nesouhlasu s principy spravedlnosti a neporušuje základní práva menšinových spoluvlastníků. Nelze připustit, aby hospodaření probíhalo způsobem, který vůbec nerespektuje oprávněné zájmy menšinového spoluvlastníka a tím popírá samu podstatu a smysl jeho základního práva.



- K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.



- K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší deseti let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.
- **Glaser-Unger č. 866**: Pronajmutí na delší než v místě obvyklou dobu nenáleží k řádné správě.
- **NS R I 1025/25 (Vážný 5558)**: Pronajetí uprázdněného bytu ve společném nájemním domě náleží k řádnému hospodaření a užívání domu ve smyslu §u 834 OZO.

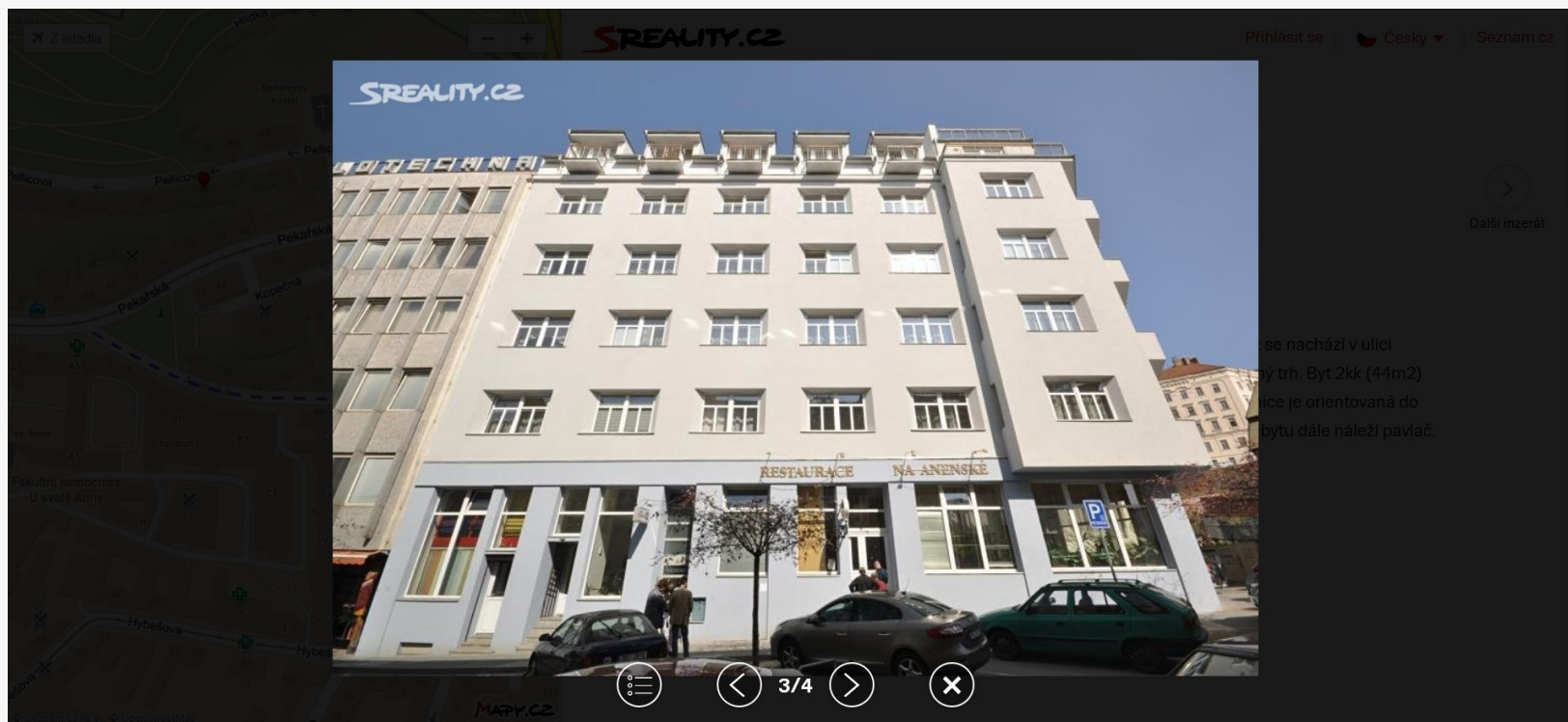


Zánik spoluvlastnictví

- Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.
- Způsoby zániku (mimo obecný zánik věci)
 - Oddělení ze spoluvlastnictví
 - Zrušení spoluvlastnictví
- Zánik dohodou - vypořádání
 - Dohoda musí obsahovat způsob vypořádání (rozdělením věci, prodejem z volné ruky, ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, převod jenom nebo více spoluvlastníků a vyplacení ostatních)
- Zánik rozhodnutím soudu - vypořádání
 - U oddělení je vypořádáno již provedením oddělení.
 - U zrušení je dáno pořadí způsobů vypořádání
 - Rozdělení společné věci
 - Není-li to dobře možné, přikázání do vlastnictví jednomu (nebo více spoluvlastníků) a uložení mu (jim) povinnost zaplatit přiměřenou náhradu ostatním
 - Prodej věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku



Bytové spoluvlastnictví





Právní pojem „byt“

- Veřejnoprávní - stavební zákon
- Soukromoprávní
 - Předmět nájmu - fakticita užívání
 - Předmět vlastnického práva - 72/1994 Sb.
 - Předmět vlastnického práva - 89/2012 Sb.



Byt jako předmět vlastnického práva dle OZ

- Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.
- Vedle toho vlastnictví dle ZVB (72/1994)
- Charakteristický znak bytového spoluvlastnictví: pluralita předmětů a pluralitu subjektů.



Byt jako předmět vlastnického práva dle OZ

- Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
- Jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci (tj. pozemku nebo právu stavby).

Z letadla

REALITY.CZ

Přihlásit se Česky Seznam.cz

8,6 m²

LOŽNICE 12,05 m²

OBÝVACÍ POKOJ + KK 21,30 m²

KOUPELNA 4,02 m²

CHODBA 5,00 m²

WC 1,45 m²

BYT 2+kk

garážovým stáním v Brně na rozhraní v úrovni 2.NP bytového domu s výtahem a jeho ze které jsou přístupné všechny místnosti v bytě a balkon, ložnice, koupelna s vanou, umyvadlem a zděný sklep a garážové stání v suterénu domu. ginec 2019. Po dokončení bude byt převeden do tech, zastavěném pozemku a pozemku vedena vč. sklepa, garážového stání a DPH. Platba nt si může zvolit materiály pro dokončení. lze využít hypoteční úvěry i úvěry ze stavebního stavu úvěru. y naleznete v rubrice DEVELOPERSKÉ

Další inzerát

© Seznam.cz, a.s. © OpenStreetMap



Společné části

- Společné části jsou vždy:
 - pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům
 - stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu
 - stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky
 - zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu



Podíl

- Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

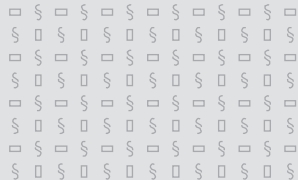


Vznik

- Výstavbou (§ 1163) - smlouva o výstavbě - vklad do KN
- Zápisem do veřejného seznamu
 - Na základě prohlášení vlastníka (§ 1166 - 1169 OZ)
 - Na základě dohody o oddělení nebo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
 - Na základě dohody o změně rozsahu nebo vypořádání společného jmění
- Rozhodnutím soudu
 - O oddělení nebo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
 - O zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění



- Práva a povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu k jiným vlastníkům
 - Spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt
 - Společné části - právo užívat, ale nesmí ztížit, ohrozit výkon práv jiných, nesmí změnit nebo poškodit SČ.
 - Povinnost řídit se pravidly pro správu domu.
- Práva a povinnosti vlastníka jednotky a společenství vlastníků jednotek
 - SVJ - zajišťování správy domu a pozemku.
 - Nezvniklo-li společenství, zajišťuje správu domu a pozemku správce
 - Orgány společenství
 - Shromáždění
 - Výbor
 - Další orgány podle stanov
- Práva a povinnosti vlastníka bytu ve vztahu ke třetím osobám

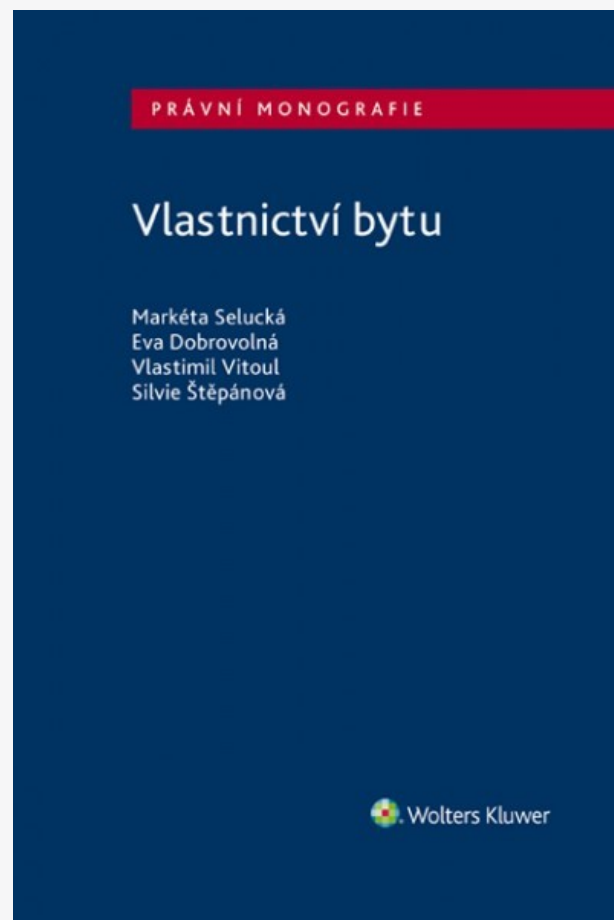


Zánik bytového spoluvlastnictví

- Dohoda o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci
- Dohoda o přeměně bytového spoluvlastnictví ve vlastnictví nemovité věci v režimu společného jmění
- Prohlášení jediného vlastníka jednotek
- Zánikem práva stavby, bylo-li nemovitou věcí ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek



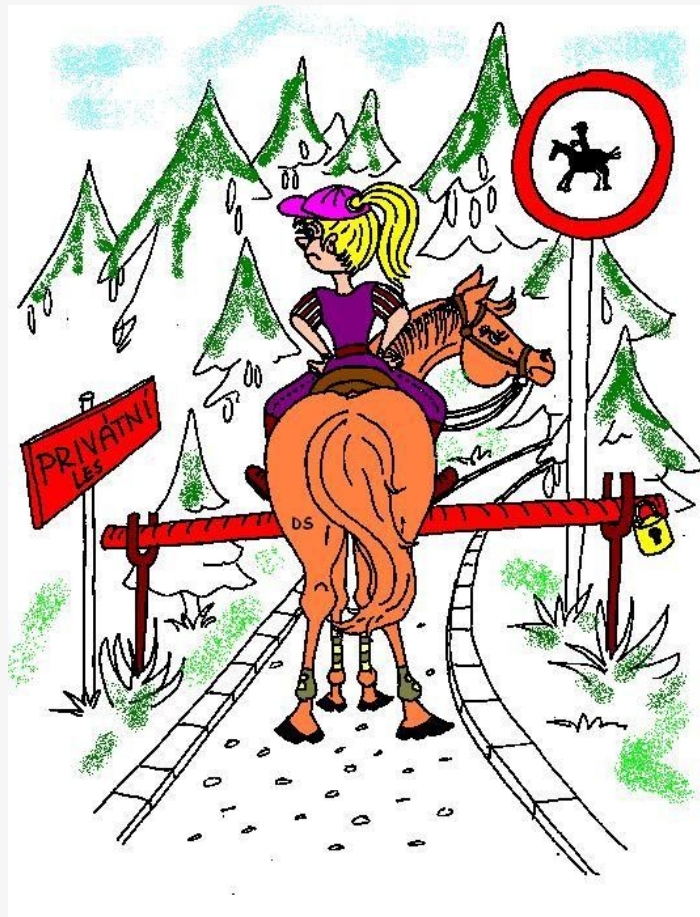
SELUCKÁ, Markéta, Eva
DOBROVOLNÁ, Vlastimil
VITOUL a Silvie
ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví
bytu. Praha: Wolter
Kluwer, 2018. 164 s.
Právní monografie.
ISBN 978-80-7552-679-3.

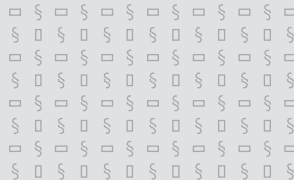




Přídavné spoluvlastnictví

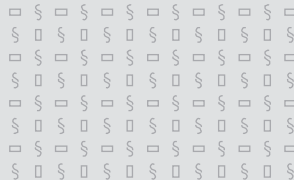
- Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídavné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídavné spoluvlastnictví.





Přídavné spoluvlastnictví (nadřazená nemovitost)

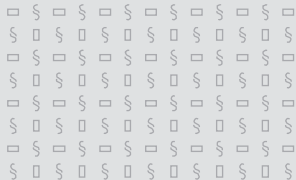
| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | |
|--|--------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2015 14:07:21 | | | | |
| Okres: CZ0724 Zlín | | Obec: 585068 Zlín | | |
| Kat.území: 635561 Zlín | | List vlastnictví: 122 | | |
| V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) | | | | |
| A Vlastník, jiný oprávněný | | Identifikátor | | Podíl |
| <i>Vlastnické právo</i> | | | | |
| Zelingerová Marie, Úlehla 4705, Zlín, 760 01 Zlín | | 1530824/003 | | |
| B Nemovitosti | | | | |
| <i>Pozemky</i> | | | | |
| Parcelní číslo | Výměra | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 100 | 930 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| B1 Jiná práva | | | | |
| Typ vztahu | | Povinnost k | | |
| Oprávnění pro | | | | |
| ○ Přídavné spoluvlastnictví | | | | |
| Parcela 100 | | Parcela: 33, LV 198 | | V-22/20015-705 |
| <i>Listina</i> Smlouva o zřízení přídavného spoluvlastnictví ze dne 21.02.2015, právní účinky vkladu ke dni 22.02.2015 | | | | |
| V-22/20015-705 | | | | |



Přídavné spoluvlastnictví

(společná věc ve spoluvlastnictví)

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | |
|---|--------|-----------------------|--------------------|----------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2015 14:07:21 | | | | |
| Přídavné spoluvlastnictví | | | | |
| Okres: CZ0724 Zlín | | Obec: 585068 Zlín | | |
| Kat.území: 635561 Zlín | | List vlastnictví: 198 | | |
| V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) | | | | |
| A Vlastník, jiný oprávněný | | Identifikátor | Podíl | |
| Přídavné spoluvlastnictví | | | | |
| Vlastník nemovitosti p.č. 100 | | | 1/2 | |
| Vlastník nemovitosti p.č. 202, k.ú. Malenovice u Zlína | | | 1/2 | |
| B Nemovitosti | | | | |
| Pozemky | | | | |
| Parcelní číslo | Výměra | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 33 | 330 | ostatní plocha | ostatní komunikace | |
| B1 Jiná práva bez zápisu | | | | |
| C, D | | | | |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu | | | | |
| ○ Smlouva o zřízení přídavného spoluvlastnictví ze dne 21.02.2015, právní účinky vkladu ke dni 22.02.2015 V-22/20015-705 | | | | |



Děkuji za pozornost.