

Podklady pro jednání - bod č. 4

Věc: Rozhodnutí vlastníků jednotek č. 305/1 a č. 305/2 – oprava prohlášení vlastníka budovy

Vážení spoluvlastníci jednotek,

dovoluji se na Vás obrátit v souvislosti s nadcházejícím shromážděním společenství vlastníků jednotek, které se má konat dne 19.11.2015.

Jedním z bodů, který bude na shromáždění projednáván je „Rozhodnutí vlastníků jednotek č. 305/1 a č. 305/2 – oprava prohlášení vlastníka“, v důsledku kterého se mění prohlášení vlastníka a to pouze u jednotek 305/1 a 305/2. V prohlášení vlastníka ze dne 7.10.2011 byla nesprávně uvedena u bytové jednotky 305/2 celá chodba o výměře 9,32 m², správně měla být (viz příložené stanovisko Ing. Janečka z ČÚZK) k bytové jednotce 305/1 započítána jedna polovina výměry chodby a k bytové jednotce 305/2 druhá polovina chodby, protože do obou bytových jednotek je možný přístup pouze přes tuto chodbu a dotčená chodba je příslušenstvím obou jednotek.

Dále jsme se rozhodli, vzhledem k tomu, že vstup do jednotky 305/1 je ihned za vstupními dveřmi ze společných prostor, rozdělit stavebně tuto chodbu na 2 části a to na chodbu-příslušenství o výměře 3,78 m², která bude příslušenstvím obou bytů a ke každému z obou bytů bude připočtena jedna polovina podlahové plochy chodby-příslušenství a dále chodbu o výměře 5,54 m², která bude celá náležet k bytu 305/2.

Uváděnou opravou prohlášení vlastníka dojde ke zmenšení podlahové plochy jednotky 305/2 o jednu polovinu chodby-příslušenství (výměra chodby = 3,78 m²), tedy z 111,63 m² zmenšení o 1,89 m² na výslednou výměru 109,74 m² a u jednotky 305/1 dojde ke zvětšení podlahové plochy jednotky o jednu polovinu chodby-příslušenství, tedy z 42,81 m² zvětšení o 1,89 m² na výslednou výměru 44,70 m². Součet podlahových ploch obou jednotek před touto opravou a po opravě zůstává stejný, oprava se nijak nedotýká ostatních jednotek v budově.

Spoluvlastnický podíl jednotky 305/1 na společných částech budovy čp. 305 a pozemku parc.č. 223/5 před změnou = 4281/445455, po změně 4470/445455.

Spoluvlastnický podíl jednotky 305/2 na společných částech budovy čp. 305 a pozemku parc.č. 223/5 před změnou = 11163/445455, po změně 10974/445455.

Celkový součet podlahových ploch všech bytových a nebytových jednotek v Budově zůstane nezměněn. Celkový součet podlahových ploch společných prostor v Budově zůstane taktéž nezměněn. Uvedenou dohodou nedojde ke změně velikosti spoluvlastnických podílů náležejících k ostatním jednotkám v Budově na společných částech Budovy a Pozemku.

Vzhledem k tomu, že se touto opravou bude měnit vymezení jednotek č. 305/1 a č. 305/2, změní se tím aktuální znění prohlášení vlastníka budovy a je nezbytné, aby tato oprava byla odsouhlasena vlastníky jednotek s většinou hlasů, i když nejsou účastníky řízení – opravy prohlášení vlastníka.

V případě jakýchkoliv dotazů ke shora uvedenému mě neváhejte kontaktovat. Předem Vám za děkuji za spolupráci.

S pozdravem

V Praze dne 12.11.2015

manželé Ing. Rudolf Tonner
a

Ing. Irena Tonnerová
vlastníci jednotek č. 305/1 a 305/2



ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ
182 11 Praha 8, Pod sídlištěm 9, pošt. přihrádka 21

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
ČÚZK 1899/2006-22VYŘIZUJE / LINKA
Mgr. Alena Dohnalová /1260MÍSTO ODESLÁNÍ / DATUM
Praha / 14.6.2006

Výpočet velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu

Vážený pane,

k Vaší žádosti o stanovisko k výpočtu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu dle 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, v případě kdy jsou v domě společné části domu, které jsou společné jen vlastníkům některých jednotek, Vám sdělujeme:

Otázku, zda se podle zákona o vlastnictví bytů při výpočtu podílů na společných částech domu mají či nemají započítávat do podlahové plochy jednotek poměrné části podlahových ploch těch částí domu, které jsou společné vlastníkům pouze některých jednotek jednoznačně řeší ustanovení § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, které stanoví, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu [§ 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů] se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se má dle tohoto ustanovení postupovat i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.

Z uvedeného vyplývá, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu závisí jen na velikosti podlahové plochy jednotek v domě a poměrné části podlahových ploch částí domu společných vlastníkům pouze některých jednotek se při výpočtu podílu na společných částech domu k podlahovým plochám jednotek nepřipočítávají.

Výše uvedené však podle našeho názoru neplatí pro místnosti, které jsou příslušenstvím více bytů nebo nebytových prostorů [nikoliv tedy společnými částmi domu podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů] - např. společná WC, koupelna, komora apod. V tomto případě, se podlahová plocha předmětné místnosti vyjádřená v m² rozdělí rovným dílem mezi dotčené byty a nebytové prostory a výsledná výměra se přičte k podlahové ploše každého dotčeného bytu a nebytového prostoru.

S pozdravem

Ing.Bohumil J a n e č e k
ředitel odboru řízení územních orgánů