



odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
Praha 4
140 21

Č. j. MV- 67184-2/ODK-2017

Praha 26. května 2017

Vážený pan
Mgr. Bc. Jan Vlasta
odbor právní a legislativní
Magistrátu města Plzně
Náměstí Republiky 16
301 00 Plzeň

Stanovisko k určení orgánu města oprávněného k podpisu prohlášení vlastníka, jímž dojde k rozdělení vlastnického práva k domu na vlastnické právo k jednotkám

Dopisem ze dne 25. května 2017 jste se na zdejší odbor obrátili s dotazem, *kteřý orgán města schvaluje, že město rozdělí prohlášením své vlastnické právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.* Konkrétně uvádíte, že město Plzeň je vlastníkem pozemku, jehož součástí je budova – bytový dům. Město má zájem prodat jednotlivé jednotky v této budově, které zatím nejsou ve veřejném seznamu zapsány. K jejich vzniku je třeba v souladu s § 1164 občanského zákoníku, učinit prohlášení vlastníka, kterým bude vlastnické právo k domu a pozemku rozděleno na vlastnické právo k jednotkám.

Úvodem je možno konstatovat, že i podle příslušných ustanovení v novém občanském zákoníku dochází ke vzniku jednotky v zásadě shodnými způsoby, jako tomu bylo za účinnosti zákona o vlastnictví bytů. Platí to rovněž o vzniku jednotky zápisem do veřejného seznamu, tj. do katastru nemovitostí. Může se tak stát i na základě prohlášení (vlastníka domu nebo vlastníka pozemku s domem na něm postaveným anebo osoby k tomu oprávněné z jiného věcného práva) o rozdělení práva k domu a pozemku (k věci nemovité) na vlastnické právo k jednotkám (srov. § 1164 odst. 1 občanského zákoníku).

Zápisem ve veřejném seznamu (tj. v katastru nemovitostí) tedy může vznikat jednotka (jednotky) i v případech již existujícího domu na základě projevu vůle původce prohlášení. Tímto projevem vůle (prohlášením vlastníka) dojde k přeměně dosavadního práva k nemovité věci (k domu a pozemku) na vlastnické právo k jednotkám. Jednotka vznikne, jestliže vlastník domu a pozemku (popřípadě vlastník



pouze domu, pokud je pozemek ve vlastnictví jiného vlastníka) anebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva rozdělí prohlášením své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a toto prohlášení bude zapsáno v katastru nemovitostí. Podle katastrálního zákona vznikne jednotka zápisem do katastru nemovitostí.

Z citované úpravy obsažené v občanském zákoníku tak dle našeho názoru vyplývá, že **podstatou právního jednání města v řešené situaci je** rozhodnutí (utvoření právní vůle) o rozdělení svého práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, tedy „toliko“ **přeměna dosavadního práva k nemovité věci (k domu a pozemku) na vlastnické právo k jednotkám**, které zápisem originálně vznikají. **Nejedná se tak o rozhodování ani o nabytí ani o převodu hmotných nemovitých věcí, jež je § 85 písm. a/ vyhrazeno k rozhodování zastupitelstvu obce.** Pro úplnost poznamenáváme, že ani získání jednotky do majetku obce, tj. nabytí této nemovitosti např. na základě kupní smlouvy, by dle našeho názoru nemuselo nutně schvalovat zastupitelstvo obce, protože jazykový výklad zmiňovaného § 85 písm. a/ zákona o obcích připouští, aby získání bytů do obecního vlastnictví bylo z výlučné kompetence zastupitelstva vyňato, když výslovně zmiňuje pouze převod bytů a nebytových prostor z majetku obce. Přiklání bychom se proto k závěru, že v případě jednotek definovaných v § 1159 občanského zákoníku, vyhrazuje zákon o obcích zastupitelstvu jen rozhodování o jejich převodu z majetku obce.

Pakliže výhrada v § 85 písm. a/ zákona o obcích na daný případ nedopadá, **lze podřadit prohlášení vlastníka – rozhodnutí o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám pod tzv. zbytkovou kompetenci rady obce dle § 102 odst. 3 zákona obcích.** Konečně rada může tyto „ostatní“ samosprávné záležitosti zcela nebo zčásti svěžit starostovi nebo obecnímu úřadu. Tedy na základě zákonem předvídané delegace může prohlášení vlastníka jménem obce učinit i starosta nebo pověřený pracovník obce zařazený v úřadu. Samozřejmě je třeba počítat i s oprávněním zastupitelstva dle § 84 odst. 4 zákona o obcích vyhradit si kteroukoliv ze samosprávných otázek zahrnutých do „zbytkové“ kategorie.

Závěrem poznamenáváme, že výše uvedený názor není právně závazný, neboť závazný výklad právních předpisů mohou podat pouze příslušné soudy.

Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru

Vyřizuje: Mgr. Pavla Šupková
tel. č.: 974816593
e-mail: odbordk@mvcv.cz