

SVBJ a koupě bytové jednotky

Tuto problematiku upravuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v patném znění (dále jen „ZoVB“) ve svém § 9 odst. 1. Tam je přímo uvedeno následující:

„Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.“

Z toho je zřejmé, že SVBJ může nabývat byty pouze pro účely spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu a pro provoz společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Není možné, aby byty (či nebytové prostory a další věci) SVBJ nabylo pro účely dalšího pronajímání. Jedná se totiž o činnost, která by mohla být za určitých podmínek považována za podnikání a to SVBJ není oprávněno provozovat. Na základě tohoto právního názoru vydal ČUZK své VDK číslo jednací ČUZK 544/2006-22, kterým katastrálním pracovištěm neumožňuje povolit případný vklad vlastnického práva SVBJ k bytu, pokud není změněn jeho účel užívání a byt není přeměněn na nebytový prostor.

Na druhou stranu se jedná o velmi přísné posouzení dikce zákona a de facto ČUZK svým rozhodnutím nepovolit takové vklady do katastru nemovitostí ČR předjímá to, že SVBJ, které nabývá nějaký byt, jej bude pronajímat za účelem zisku a vykonávat tak podnikání. Mám za to, že dohled nad tím, zda nějaké SVBJ nabývá byt pro účely podnikání nebo pro účely spojené se správou, atd., přísluší jiným úřadům, například finančnímu a dalším, protože ZoVB primárně nezakazuje nabývat byty, zakazuje s nimi de facto pouze podnikat (tj. prodávat za účelem zisku nebo pronajímat za tímto účelem).

Protože ale v některých lokalitách je nabytí bytu společenstvím vlastníků BJ jedinou účinnou obranou proti spekulantům, kteří by byty pronajímali dále nepřizpůsobivým spoluobčanům a snižovali by tak kvalitu bydlení ostatních vlastníků v SVBJ, některá katastrální pracoviště tak (zatím) povolují nabytí bytu společenstvím bez změny užívání a bez přeměnění bytu na nebytový prostor, jestliže statutární orgány SVBJ ke vkladu doplní Prohlášení v tom smyslu, že nabývají předmětný byt za účelem správy SVBJ a za účelem ochrany ostatních vlastníků před spekulanty s byty a že s nabývaným bytem nebudou provozovat podnikatelskou činnost, tj. nebudou jej dále pronajímat za účelem tvorby zisku a ani za tímto účelem dále prodávat (to neznamená, že by byt nemohlo SVBJ prodat, ale nesmí z prodeje vzniknout zisk – tj. náklady na pořízení snížené o výnos z případného prodeje by měly dát ideálně nulu).

Před realizací takové koupě je tedy třeba si předem ověřit na místně příslušném katastrálním pracovišti, zda se zcela přesně řídí svým vnitřním předpisem výše zmíněným, nebo zda je možné při doplnění vkladu o ono Prohlášení vklad vlastnického práva k bytu přeci jen povolit. I tak ale bude platit ono omezení, že SVBJ s bytem nesmí provozovat podnikatelskou činnost a dále ho pronajímat či prodávat za účel zisku.