

# AVENIR KLIENTŮM

Ing. Hana KARPÍŠKOVÁ



## Podílové spoluvlastnictví vs. Prohlášení vlastníka

Plánujete koupit byt v domě s více vlastníky? Pak byste měli znát rozdíl mezi podílovým spoluvlastnictvím a bytovým vlastnictvím založeným na prohlášení vlastníka. Jde o zásadní rozdíl, který ovlivní vaše práva i povinnosti!

### Co je podílové spoluvlastnictví?

Při podílovém spoluvlastnictví vlastní všichni spoluvlastníci celý dům společně, každý s určitým ideálním podílem (například 1/3, 1/4 atd.). Žádný ze spoluvlastníků není výlučným vlastníkem konkrétního bytu – právně vzato patří všem vše!

### V praxi to znamená:

- Formálně vlastníte podíl na celém domě, ne konkrétní byt
- Používáte určitý byt na základě dohody mezi spoluvlastníky
- Pro jakékoliv zásadní rozhodnutí (rekonstrukce, prodej...) potřebujete souhlas ostatních
- Nelze samostatně zatížit hypotékou "váš" byt
- Při prodeji prodáváte podíl na celém domě, nikoliv konkrétní bytovou jednotku

### Řešení: Prohlášení vlastníka

Mnohem praktičtější řešení je založení bytového vlastnictví podle § 1158 a násl. občanského zákoníku. Díky prohlášení vlastníka se z podílového spoluvlastnictví stane moderní bytové vlastnictví, kde každý vlastní svůj byt jako samostatnou věc.

### Jak vznikne prohlášení vlastníka?

Proces vyžaduje splnění několika kroků:

1. Geometrický plán
2. Prohlášení vlastníka */obsahuje popis jednotek, společných částí a určení podílů - musí mít formu notářského zápisu nebo být ověřeno notářem/*
3. Technický popis budovy
4. Vklad do katastru nemovitostí

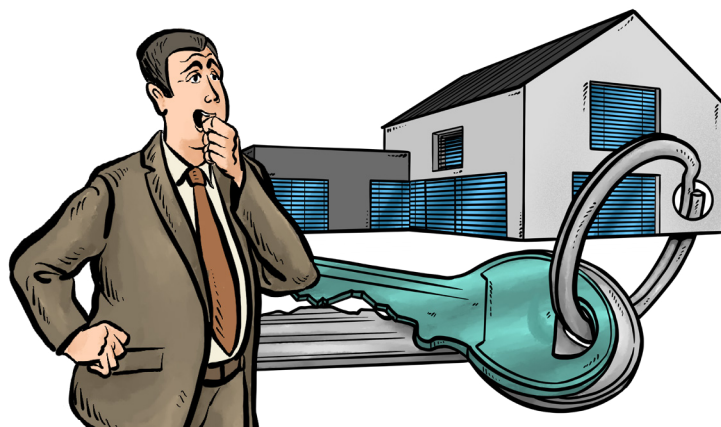
Prohlášení se podává na katastrální úřad.

Teprve zápisem do katastru vzniká bytové vlastnictví.

Po vzniku prohlášení vlastníka:

- ✓ Vlastníte konkrétní byt jako samostatnou nemovitost
- ✓ Můžete byt samostatně prodat, darovat, zatížit hypotékou
- ✓ Máte jasně definovaná práva a povinnosti
- ✓ Podíl na společných částech je přesně určen
- ✓ Vzniká společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Máte dům v podílovém spoluvlastnictví a chcete založit bytové vlastnictví? Obrátte se na nás, vše vám rádi vysvětlíme a celý proces zajistíme!



## HISTORICKÉ OKÉNKO

### Jak se prodávaly domy ve středověku?

Když dnes chcete prodat nemovitost, podepíšete kupní smlouvu, odnesete ji na katastrální úřad a po pár týdnech je změna vlastnictví vyřízena. Ale jak to vypadalo ve středověkých Čechách?

### Žádný katastr, ale městské knihy.

Ve středověkých městech neexistoval centrální katastr nemovitostí. Místo toho se veškeré převody nemovitostí zapisovaly do městských knih. Tyto záznamy měly zásadní právní význam – co nebylo zapsáno, to platnost nemělo!

### Prodej domu byl veřejnou záležitostí.

Prodávající a kupující se museli dostavit před městskou radu, kde byl ústně prohlášen převod vlastnictví. Tento akt probíhal za přítomnosti svědků a teprve potom byl zápis proveden do městské knihy. Nebyla to žádná anonymní transakce – celé město o vašem obchodu vědělo!

### Zajímavost na závěr:

Moderní systém katastru nemovitostí a písemných kupních smluv se v českých zemích plně rozvinul až v roce 1817. Středověká praxe městských knih však položila základy dnešního právního systému, kde je publicita a zápis převodu nemovitosti klíčová.

## NEZAPOMNĚLI JSTE?

### Daň z nemovitých věcí v roce 2026

Povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí na rok 2026 má každá osoba, která koupí či jinak získá (např. darem, dědictvím, výměnou) nemovitost do svého vlastnictví během roku 2025. Daňové přiznání se podává na územní pracoviště krajského finančního úřadu, na jehož území se nemovitá věc nachází.

Termín pro podání přiznání je v letošním roce do 2.2.2026 a v květnu 2026 má poplatník povinnost daň zaplatit.



## Příště: Vady nemovitostí a jejich úskalí při prodeji

V dalším vydání našeho realitního zpravodaje se podrobně zaměříme na téma, které trápí jak prodávající, tak kupující – vady nemovitostí a jejich právní důsledky při prodeji.

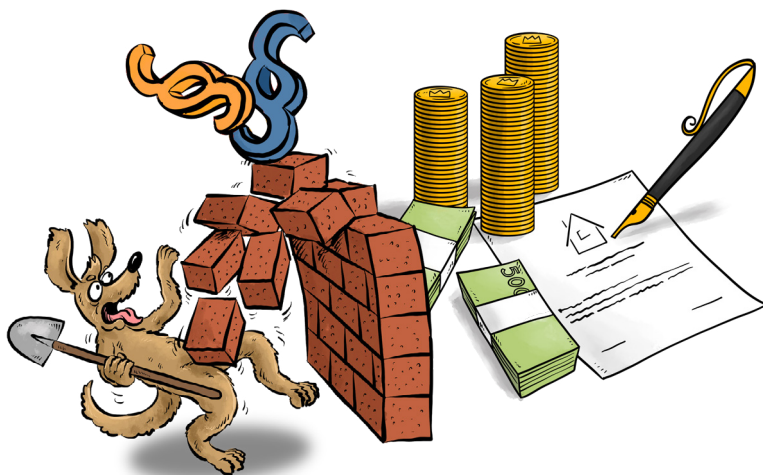
### Co vás čeká?

Prodej nemovitosti s vadami může být minové pole plné právních pastí. Kdy musíte vadu sdělit? Za co odpovídáte jako prodávající? A co můžete jako kupující reklamovat? Na tyto a další otázky najdete odpovědi v příštím čísle!

Podíváme se například na:

### Skryté vady vs. zjevné vady

- Jaký je rozdíl mezi vadou, kterou kupující mohl vidět, a vadou skrytou?
- Jak dlouhá je reklamační lhůta?



### Pranostiky:

- Únor bílý – pole sílí.
- Mnoho mlh v únoru přivodí mokré léto.
- Svatá Apolena bývá v mlze zahalena.
- O svatém Řehoři mrazy přituhnou a vše moří.

