

Jak prodávat garážová stání



Author: Tomáš Běhounek, Miluše Hlavatá | Published: 27.11.2009

Ačkoli bylo již několikrát potvrzeno, že garážová stání, která není možné považovat za jednotku, nemohou být předmětem vlastnického práva, a tedy prodávána a kupována, v praxi i nadále k uzavírání smluv o prodeji těchto prostor dochází. Předně si je nutné uvědomit, že novým vlastníkům mohou být prodávány pouze ty prostory v budově, které jsou považovány za byty nebo nebytové prostory. Za byt nebo nebytový prostor pak není možné považovat jakoukoli část domu, byt je tak třeba chybně označena v kupní smlouvě, ale pouze takový prostor, který je reálně - stavebně vymezen a je tedy prostorově ohraničenou částí domu. Jedině takto určený prostor může být předmětem vlastnického práva, a tedy prodáván a kupován. Základní informace o vymezení jednotek, tedy bytů a nebytových prostor v domě, jsou uvedeny v prohlášení vlastníka. Už v tomto dokumentu je tedy nutné se vypořádat i s otázkou garážových stání.

Stání jako společný prostor

V případě hromadných garáží se většinou jedná o garážová stání, která jsou řešena tak, že v celém podzemním podlaží domu jsou jednotlivá garážová stání od sebe formálně oddělena například drátěným oplocením, nebo jen graficky čarami na podlaze. Takovéto vymezení ovšem nelze považovat za skutečné stavební oddělení, a tudíž taková garážová stání není možné považovat za nebytové prostory (jednotky), které by mohly být samostatně prodávány. Takovéto prostory jsou považovány za společné části budovy a každý vlastník bytu nebo nebytového prostoru v domě je podílovým spoluvlastníkem i těchto prostor bez ohledu na to, jakým způsobem jsou využívány. Každý vlastník bytu anebo nebytového prostoru v domě má také právo tyto společné prostory užívat, a to z titulu svého spoluvlastnictví ke společným prostorům. Pro úplnost shrnujeme, že garážové stání, které není nebytovým prostorem, tedy stavebně ohraničenou jednotkou, není způsobilé být předmětem smluv, na základě kterých se převádí vlastnické právo, a takovéto smlouvy jsou neplatné.

Stání jako nebytová jednotka

V úvahu přichází několik řešení, jak umožnit vymezení a platný prodej garážových stání v domě. Vlastník domu může jednotlivá garážová stání stavebně ohraničit a vymezit je jako jednotlivé nebytové jednotky. Uvedené řešení je však nejen technicky, ale i ekonomicky náročné. Dalším řešením je vymezení celého prostoru, ve kterém se nacházejí garážová stání, jako jedné (popřípadě více) nebytové jednotky a zájemci o koupi garážového stání prodávat spoluvlastnický podíl na této nebytové jednotce, který bude odpovídat „jednotlivému garážovému stání“. Jako další z řady řešení přichází v úvahu vymezení společných částí budovy v prohlášení vlastníka budovy, které budou společné vlastníkům jen některých bytů a nebytových prostor. Jen takto určení vlastníci pak budou moci využívat tyto prostory jako garáže.

Každé z těchto řešení ovšem vyžaduje určitou přípravu a z toho důvodu je důležité rozhodnout o konceptu prodeje garážových stání již před zahájením prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor v domě.

Autoři pracují v advokátní kanceláři bnt - pravda & partner, v.o.s.

27.11.2009 08:00, Tomáš Běhounek, Miluše Hlavatá

The logo for 'Stavební fórum' features the text 'Stavební' in a large, light grey, sans-serif font above the word 'fórum' in a similar font. To the left of the text is a stylized, light blue graphic of a building facade with several windows. The entire logo is semi-transparent and overlaid on a background of vertical wavy lines.

Stavební
fórum