

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

## RIGORÓZNÍ PRÁCE

Zpracovatel: Mgr. Veronika Cerhová

červen 2010

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

## RIGORÓZNÍ PRÁCE

Základní principy právní úpravy vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům

The basic principles of the legislation pertaining to the ownership of  
apartments and non-residential premises

Konzultant: Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.  
Zpracovatel: Mgr. Veronika Cerhová

červen 2010

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

Mgr. Veronika Cerhová

## OBSAH:

1. Úvod .....	7
2. Obecné otázky .....	8
2.1 Historické kořeny vlastnictví jednotek .....	10
2.1.1 Antika .....	10
2.1.2 Feudalismus .....	11
2.1.3 Kapitalismus do r. 1945 .....	12
2.1.4 Vývoj vlastnictví bytů po r. 1945 .....	14
2.1.5. Stručný exkurz k osobnímu vlastnictví bytů – zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů .....	15
2.2 Teoreticko-právní koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostorů.....	16
2.3 Předmět právní úpravy zákona o vlastnictví bytů.....	19
2.4 Vztah zákona o vlastnictví bytů k občanskému zákoníku .....	21
2.5 Vymezení základních pojmů právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostorů .....	22
2.5.1 Budova .....	22
2.5.2 Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví.....	25
2.5.3 Byt .....	26
2.5.4 Nebytový prostor .....	27
2.5.5 Společné části domu .....	28
2.5.6 Jednotka .....	34
2.5.7 Podlahová plocha jednotky.....	35
2.5.8 Pozemek.....	38
2.6 Obsah pojmu vlastnictví jednotek .....	42
3. Vznik vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví domu.....	43
3.1 Prohlášení vlastníka budovy .....	44
3.2 Vznik vlastnictví jednotky vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.....	47
3.3 Vznik vlastnictví jednotky výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě .....	49
3.3.1 Smlouva o výstavbě.....	49
3.3.2 Výstavba nového domu s jednotkami.....	52

3.3.3 Výstavba nové jednotky formou nástavby, přístavby či vestavby v domě s již existujícími jednotkami .....	53
3.3.4 Výstavba nové jednotky formou nástavby, přístavby či vestavby v budově bez vymezených jednotek .....	54
3.4 Dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy .....	55
3.5 Dohoda nebo rozhodnutí soudu o vypořádání zaniklého společného jmění manželů.....	57
4. Převod a přechod vlastnictví k jednotce .....	58
4.1 Převod vlastnického práva k jednotce .....	58
4.1.1 Zvláštní ustanovení při převodu vlastnictví jednotky.....	59
4.2 Přechod vlastnického práva k jednotce.....	64
4.3 Převody jednotek bytových družstev .....	65
5. Zánik vlastnictví jednotek.....	68
5.1 Zrušení vymezení jednotek.....	69
6. Společenství vlastníků jednotek .....	70
6.1 Vznik, ustavení a zánik společenství vlastníků jednotek.....	73
6.2 Stanovy společenství vlastníků jednotek .....	76
6.3 Orgány společenství vlastníků jednotek .....	78
6.3.1 Shromáždění vlastníků jednotek.....	78
6.3.2 Statutární a výkonný orgán .....	81
7. Zvláštní práva a povinnosti vlastníků jednotek .....	83
7.1 Právo a povinnost účasti na správě domu.....	83
7.2 Právo na soudní ochranu.....	85
7.3 Povinnost odstranění závad a poškození způsobených na jiných jednotkách a společných částech domu .....	86
7.4 Povinnost provádět úpravy jednotky v souladu se zákonem .....	87
7.5 Povinnost umožnit přístup do jednotky .....	88
7.6 Oznamovací povinnost .....	88
7.7 Povinné členství ve společenství a ručení vlastníků jednotek za závazky společenství.....	89
8. Omezení vlastnického práva vlastníků domů – pronajímatelů.....	90
8.1 Regulace nájemného .....	90

8.2 Období od zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. do přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.....	94
8.3 Judikatura Evropského soudu pro lidská práva .....	96
8.4 Současná právní úprava .....	99
9. Daně související s byty a nebytovými prostory .....	100
9.1 Daň z nemovitostí .....	100
9.2 Daň z příjmů .....	101
9.3 Daň z přidané hodnoty .....	103
9.4 Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí .....	105
10. Připravovaná nová úprava zákona o vlastnictví bytů .....	108
11. Závěr .....	113

# 1. Úvod

Při výběru tématu této práce jsem vycházela z mého osobního zájmu o danou problematiku. Jedná se o velmi aktuální a praktické téma, neboť mnoho lidí se za svého života setká s nutností řešit otázky týkající se vlastnictví jednotky, ať již bytové či nebytové. Vlastnické bydlení je nejen vhodnou investicí, ale i ideální formou bydlení, především jsou-li splaceny veškeré úvěry spojené s jeho pořízením.

Vlastnictví bytů a nebytových prostor se v naší zemi dynamicky rozvinulo teprve v devadesátých letech 20. století. Do roku 1989 zde totiž fungoval tzv. přidělový systém bydlení, kdy svým občanům zajišťoval bydlení stát. Občané k zajišťování vlastního bydlení nuceni nebyli. Taková situace byla však již ekonomicky neúnosná a od této koncepce se po roce 1989 upustilo. Odpovědnost za bydlení se tak postupně přenášela na občany, kdy hlavním nástrojem byla privatizace bytového fondu. Stát zpočátku převáděl bytový fond do vlastnictví obcí. Problém však byl, že obce neměly prostředky na údržbu často dosti zdevastovaného bytového fondu. Proto obce podle obecních vyhlášek prodávaly tyto domy do vlastnictví právnických osob (družstva, s.r.o., apod.), které byly tvořeny nájemníky bytů v převáděných domech.

Významným předělem ve vývoji právní úpravy vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům se stalo přijetí 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), který umožnil převádět byty do vlastnictví fyzických a právnických osob. Zmíněný zákon však byl k dnešnímu dni již třináctkrát novelizován. Jednotlivé novely reagovaly především na nedostatky zákona po uvedení do praxe. Jedním z nejzásadnějších nedostatků bylo např. nedůsledné vymezení forem správy a údržby společných částí domu, právní postavení společenství vlastníků jednotek, vymáhání převodu družstevních jednotek, upřesnění práv a povinností vlastníků jednotek k pozemku a další. Zlomovou a nejvýznamnější

novelou byl zákon č. 103/2000 Sb., neboť s účinností od 1. 7. 2000 zavedl společenství vlastníků jednotek jako právnickou osobu.

Problematika vlastnictví bytů a nebytových prostor zahrnuje velmi široké spektrum souvisejících otázek. Není zde dostatek prostoru na jejich rozebrání vyčerpávajícím způsobem. Hlavním cílem této práce je tedy vymezit základní pojmy, přehledně shrnout principy dotýkající se dané oblasti, včetně uvedení právní úpravy s ohledem na její historický vývoj a konečně upozornit i na její nedostatky, s čímž souvisí i zmínka o připravované nové úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor.

V úvodní části této práce jsou nastíněny obecné otázky, jako historický vývoj právní úpravy, teoreticko-právní koncepce vlastnictví jednotek, vymezení základních pojmů právní úpravy. Dále věnuji pozornost způsobům vzniku vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví domu a pozemku, jejich převodu, resp. přechodu a zániku vlastnictví jednotky. V rámci pojednání o základních principech právní úpravy vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům nelze pominout právní úpravu společenství vlastníků jednotek a dále je nutno zmínit se o právech a jim odpovídajícím povinnostech vlastníků jednotek. Rovněž nebylo možné vynechat problematiku regulovaného nájemného, které výrazně zasahuje do práv pouze určité skupiny vlastníků. Praktické je též zmínit se o daních souvisejících s byty a nebytovými prostory. Na závěr je nezbytné připomenout návrhy nové právní úpravy vlastnictví k bytům a její nedostatky.

## **2. Obecné otázky**

Základním mezníkem v oblasti vlastnictví bytů a nebytových prostor bylo v našem právním řádu přijetí 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“ či „ZOVb“), který byl k dnešnímu dni již několikrát novelizován. Uvedený zákon se stal základem pro nakládání subjektů

s jednotkami (byty a nebytovými prostory) jako s nemovitostmi a stal se jedním z předpokladů vzniku trhu s byty a nebytovými prostory.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „občanský zákoník“ či „OZ“) v ustanovení § 125 odst. 1 stanoví, že vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. V době účinnosti tohoto ustanovení, tj. 1. 1. 1992, byl ještě zvláštním zákonem zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů. Teprve s účinností od 1. 5. 1994 byla provedena nová právní úprava shora citovaným zákonem o vlastnictví bytů.

Byt či nebytový prostor je reálně neoddělitelná část budovy, proto s ním nelze nakládat jako se samostatnou věcí. Zákon o vlastnictví bytů ustanovením § 3 odst. 2 v postatě konstruuje určitou fikci jednotky jako samostatné nemovité věci v právním slova smyslu a na tomto základě předmětu vlastnického práva. Vlastnit byt či nebytový prostor jako věc v právním smyslu lze tedy výlučně na základě zákona o vlastnictví bytů.<sup>1</sup> Od účinnosti tohoto zákona bylo do vlastnictví osob v České republice zapsáno v katastru nemovitostí již velké množství jednotek, byt či nebytový prostor se pro účely tohoto zákona považuje za nemovitost. Byty a nebytové prostory jsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů (§ 118 OZ). Vlastníci mohou své byty pronajímat či s nimi jinak nakládat jako s nemovitostmi, zájemcům o vlastnictví jednotky je umožněno získávat je do vlastnictví, a to i pomocí úvěrů od bank či jiných věřitelů apod.

Prováděcím předpisem k zákonu o vlastnictví bytů je nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. Právní poměry společenství se řídí vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k tomuto nařízení do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, a dále se řídí příslušnými ustanoveními vzorových stanov, neobsahují-li stanovy

---

<sup>1</sup> M. Selucká, R. Petrová: Vlastnictví bytu, Computer Press, a. s., 2006, s. 4

společenství, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů.

## **2.1 Historické kořeny vlastnictví jednotek**

### **2.1.1 Antika**

Institut vlastnictví bytů má bezesporu hluboké historické kořeny. Bytové vlastnictví již u antických národů se však v historii práva někdy popírá. Nesporné ale je, že ve velkých městech Blízkého východu byl nedostatek stavební plochy. Města totiž byla uzavřena hradbami a ze strategického i sakrálního hlediska, je nebylo možné za tyto hradby rozšiřovat. Proto byly velmi vysoké ceny nejen stavebních pozemků, ale i stavebního materiálu, kterého bylo v těchto oblastech nedostatek. Ve městech byla velká hustota obyvatel. To vše vedlo k výstavbě víceposchodových domů s co největším počtem malých bytů. Někteří historici dovozují, že byty v poschodových domech se nejen pronajímaly, ale i vlastnily. Prameny z Babylonu dokonce dokládají, že ceny bytů byly vyměřené podle plochy bytu. Jiní autoři se však domnívají, že vlastnictví bytů v této době není doložené a že existují pouze důkazy o existenci nájemních vztahů. Proto tedy dovozují, že ve starověkých orientálních městech vlastnictví bytů či poschodí neexistovalo, ale existovaly pouze nájemní vztahy. Jde však spíše o dohady než o prokázání historických faktů.

Někteří historici zastávají názor, že institut vlastnictví bytů znalo již klasické římské právo. V Římě byl rovněž nedostatek stavebních pozemků, neboť narůstal počet obyvatel a rozšíření stavební plochy za hradby města nebylo možné. Proto se stavěly vysoké obytné domy – tzv. insulae. Insulae byly uzavřené bytové jednotky se samostatnými vchody a oddělené od ostatních. Proto někteří autoři dovozují, že insulae byly samostatné věci a mohly tak být předmětem vlastnictví jako domy. Žádné prameny však takový názor, že by byty či poschodí byly způsobilé předměty vlastnictví, nedokládají

ani nepotvrzují. Navíc v římském právu důsledně platila zásada superficies solo cedit, která měla dokonce sakrální význam. Proto je reálné dělení domů na samostatné byty či poschodí, které by byly samostatnými předměty vlastnického práva, v rozporu s tehdejší právním názíáním. Lze tak shrnout, že neexistují spolehlivé důkazy o tom, že vlastnictví bytů či poschodí ve starověkém Orientě a Středomoří existovalo.

### **2.1.2 Feudalismus**

K výskytu a velkému rozšíření vlastnictví bytů dochází prokazatelně za feudalismu, a to především v oblasti románské, germánské a slovanské. Ve feudálním právu se obecně uznávala dělitelnost věcí z hlediska vlastnického práva. Některé právní systémy uznávaly dělitelnost domů na byty a dále i na jednotlivé místnosti. Reálná a právní dělitelnost věcí šla ve feudálním právu velice daleko, o čemž svědčí např. dělitelnost stromů podle větví či dělitelnost zvířat podle končetin. Dokládá to i koncepce tzv. děleného vlastnictví na vlastnictví vrchní (dominium directum), které patřilo vlastníku domu a na vlastnictví užitkové (dominium utile), které patřilo jednotlivým vlastníkům bytů, kteří měli k bytům značně rozsáhlé dispoziční a užívací právo. Ve feudálním právu se instituce vlastnictví bytů velice rychle šířila, neboť zde neplatila zásada superficies solo cedit a stavby se uznávaly za samostatné předměty vlastnictví.

Většina právních systémů však neznala spoluvlastnictví společných částí domů. Úplná dělitelnost domů vedla v některých oblastech k tomu, že společné části domu byly v osobním vlastnictví a žádná část domu tak nebyla ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků bytů. Vlastník bytu vlastnil nejen byt, ale i přilehlé části základů domu, střechu, vnější zdi atp. Jinde se zase vycházelo z pojetí, že každý vlastník je spoluvlastníkem celého domu a z tohoto titulu má navíc osobní vlastnictví k bytu.

Poslední vývojové období feudalismu zaznamenává pozvolný ústup vlastnictví bytů. V rozdrobených domech na jednotlivé byty docházelo ke

každodenním rozporům mezi jednotlivými vlastníky, neboť v krajních případech měla jednotlivá poschodí, byty či místnosti i desítky až stovky spoluvlastníků (domy se stávaly tzv. hnízdy rozporů – „nids à procès“ ve Francii). Především se ale rozvíjely kapitalistické výrobní vztahy, rozbila se feudální uzavřenost měst a docházelo k recepci římského práva v čele se zásadou superficies solo cedit. Vytvářejí se předpoklady pro rozvoj vlastnictví domů a postupně se omezuje dělení budov. Především v německých státech se již na konci feudálního období objevují výslovné zákazy bytového vlastnictví.

### **2.1.3 Kapitalismus do r. 1945**

Kapitalistické právní systémy pohled na soukromé vlastnictví bytů radikálně mění a likvidují ho jako feudální přežitek. Zachovává se jen málokde a k jeho obnovení dochází až ve 20. století. V tomto období se opět prosazuje římskoprávní zásada superficies solo cedit. Návrat k této zásadě vedl k popření samostatnosti domů ve vztahu k pozemku i k jejich dělitelnosti. To však neplatilo všude, např. francouzský Code civil (čl. 551) sice převzal tuto zásadu (a pod jeho vlivem i ostatní románské právní úpravy), nevyvodilo z ní však nepřípustnost dělitelnosti domů. Rovněž tak v anglosaských a skandinávských právních oblastech. V Anglii byl roku 1881 přijat zákon o vlastnictví části domů. Již od středověku se zde vycházelo ze zásady dělitelnosti domu na podíly. Existovaly zde nejrůznější asociace, které se stávaly vlastníkem a správcem právně nerozděleného domu. Členové těchto asociací se stávali uživateli jednotlivých bytů z titulu vlastnictví podílu v této asociaci. Naproti tomu německé právo a právní řády jím ovlivňované důsledně lpěly na zásadě superficies solo cedit s tím že se s touto zásadou vlastnictví bytů nesnese.

Zásadní význam na tom, že vlastnictví bytů bylo odmítnuto mělo rozložení sil ve společnosti. Na zachování bytového vlastnictví měla největší zájem především městská drobná a střední buržoazie (obchodníci, řemeslníci apod.), neboť chtěli mít zajištěné trvalé bydlení v blízkosti svého povolání. Na koupi celých domů neměli prostředky a najaté místnosti by pro ně znamenaly nejistotu, neboť vlastníci domů by je mohli kdykoli vypovědět či jim pod

hrozbou výpovědi nekontrolovatelně zvyšovat nájemné. Významné kapitalistické podniky (banky, pojišťovny) a velkoburžoazie neměli zájem na rozvoji bytového vlastnictví. Byli to oni, kdo vlastnili domy, určovaly podmínky nájmu a pronajímání se tak stávalo výnosným podnikáním. Dělnická třída zůstala v této otázce nezaujatá, neboť neměla zájem na trvalém získání bytu. Jednak k tomu neměla prostředky, jednak jejich pracovní poměr byl často nestálý, a proto netrvala na zajištění trvalého bydlení v určitém místě.

Odmítnutí institutu vlastnictví bytů kapitalistická teorie práva odůvodnila tak, že se jedná o feudální instituci, která nemá v kapitalistické společnosti založené na peněžním hospodářství místo, neboť pro tuto společnost je vhodný institut nájmu a nikoli vlastnictví bytu. Dále se argumentovalo tím, že jakékoliv omezení vlastnictví je nežádoucí, neboť se jedná o omezení a ochuzení vlastníka, proto je třeba všechna tato omezení zrušit či alespoň potlačit. Dalšími argumenty byly nepřehlednost pozemkové knihy, neustálý pramen sporů mezi jednotlivými vlastníky bytů, dělení domů se příčí zásadě superficies solo cedit. Roku 1818 vystoupil i významný německý právník Friedrich Carl von Savigny, který označil vlastnictví reálných částí domů za nesmysl.

Pod tlakem všech těchto okolností institut vlastnictví bytů ve většině evropských zemí téměř vymizel či se ocitl zcela na okraji zájmu. Zásadní změnu pohledu na institut vlastnictví bytů přináší až období po první světové válce, kdy se teoretické i legislativní stanovisko změnilo ve prospěch vlastnictví bytů.

Bytový fond v celé Evropě se po první světové válce nachází v dosti zdevastovaném stavu. Je buď poničen přímo válečnými zásahy či nebyl po delší dobu udržován a rozšiřován. Docházelo se k názoru, že by bylo možné tyto problémy odstranit právě výstavbou domů v bytovém režimu. Vytváří se tedy silný tlak především ze strany střední třídy na uzákonění vlastnictví bytů s poukazem na bytovou nouzi a hospodářskou krizi. V některých zemích se počítalo s tím, že zabezpečení vlastnictví bytu bude motivovat k investování drobných občanských úspor do těchto staveb. Mezi prvními uzákonilo

vlastnictví bytů Maďarsko (1924), následovala Belgie (1924), Francie (1938), atd. Oproti tomu v Německu, Rakousku, Švýcarsku, Holandsku a rovněž Československu pokračoval boj o uzákonění institutu vlastnictví bytů a do druhé světové války uzákoněn nebyl. Přetrvávaly zde předsudky proti již dávno zavržené instituci a rovněž přetrvávaly zájmy zainteresovaného kapitálu.<sup>1</sup>

#### **2.1.4 Vývoj vlastnictví bytů po r. 1945**

Po druhé světové válce se obnovuje a umocňuje bytová nouze, kterou vyvolala již první světová válka. V zemích, kde se již bytové vlastnictví uznávalo, proto dochází k jeho značnému rozvoji – např. ve Francii byl r. 1965 přijat nový zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Instituci vlastnictví bytů uzákonily dokonce i země jako Německo (1951), Rakousko (1948), Švýcarsko, Holandsko (1951).

V německé právní úpravě však nejde o vlastnictví bytů v pravém slova smyslu. Úprava je specifická v tom, že pod vlivem superficiální zásady není byt, resp. nebytový prostor, samostatným předmětem právních vztahů. Zastavěný pozemek je rozdělen na spoluvlastnické podíly a ke každému spoluvlastnickému podílu je přiřazeno věcné právo trvalého bydlení v určitém bytě. Nevzniká zde žádná právnícká osoba s povinným členstvím spoluvlastníků za účelem správy domu. Rovněž rakouská právní úprava stojí na obdobné konstrukci, kdy součástí pozemku je stavba a podílový spoluvlastník má výhradní právo užívat konkrétní jednotku. Zde však na rozdíl od německé právní úpravy právnícká osoba s povinným členstvím spoluvlastníků za účelem správy domu vzniká.

Československo přijalo právní úpravu až v roce 1965, o níž pojednávám v následující samostatné kapitole.

---

<sup>1</sup> Luby, Š. Vlastnictvo bytov. Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied. Bratislava. 1971. s. 11 a násl.

### **2.1.5. Stručný exkurz k osobnímu vlastnictví bytů – zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů**

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům představoval první právní úpravu bytového vlastnictví na našem území a zavedl tak do tehdejšího československého právního řádu institut osobního vlastnictví bytů. Byt se stal právně způsobilým předmětem vlastnictví teprve na základě zákona o osobním vlastnictví k bytům. Účelem zákona bylo především zajistit rozvoj individuální bytové výstavby, a tím i zlepšení bytové situace v Československu, neboť přetrvával její absolutní nedostatek. Z důvodové zprávy navíc vyplývala i snaha omezit výstavbu rodinných domů a ušetřit tak na stavebních nákladech i na potřebě stavebních pozemků. Občan mohl mít v osobním vlastnictví pouze jeden byt nebo rodinný domek. Nebylo možné, aby byl někdo zároveň osobním vlastníkem bytu i rodinného domku. Byt mohl být získáván do osobního vlastnictví jen omezeně – výstavbou nových domů, převodem ze státního vlastnictví i z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana. Byty, které byly v osobním užívání (právo osobního užívání se od 1. 1. 1992 podle § 871 občanského zákoníku transformovalo na právo nájmu), mohli nabýt jen jejich uživatelé. Prodej bytů ze státního vlastnictví do vlastnictví občanů byl možný jen tehdy, jestliže se současně odprodávaly všechny byty v domě. Prakticky byl však takový požadavek nereálný, a proto se prodej bytů nerozšířil. V letech 1967 – 1976 bylo prodáno, a to rok od roku se sestupnou tendencí, něco málo přes 8 000 bytů a postaveno pozdějšími „osobními vlastníky“ asi stejné množství.

Prodat některé byty do vlastnictví bylo umožněno teprve novelizací § 14 odst. 1 shora uvedeného zákona o osobním vlastnictví k bytům provedenou zákonem č. 30/1978 Sb., kdy bylo možné prodávat a kupovat i jednotlivé byty v domech ve státním socialistickém vlastnictví bez podmiňování odprodeje všech bytů v domě. Pro tento případ zůstal stát vlastníkem zbývajících neprodaných bytů v domě a měl stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu v osobním vlastnictví. Vlastnictví bytů státem se později projevilo při

restitucích tak, že pokud některý z bytů v domě přešel do vlastnictví státu z některého důvodu uvedeného v § 6 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích a následně byl prodán fyzické osobě do osobního vlastnictví podle zákona č. 52/1966 Sb., nebylo možné podle restitučního zákona vydat oprávněným osobám celý dům, ale pouze zbývající neprodané byty spolu se spoluvlastnickým právem ke společným částem domu, jeho společnému vybavení a příslušenství dle § 17 zák. č. 52/1966 Sb.

K dané problematice stojí za zmínku ještě jedna novela - zákon č. 509/1991 Sb. - která se promítla v § 807 odst. 8 občanského zákoníku, dle které mohou s účinností od 1. 1. 1992 nabývat byty a nebytové prostory do vlastnictví i právnické osoby.

Charakteristické pro právní úpravu, účinnou od 1. 9. 1966 do 30. 4. 1994, na rozdíl od současného zákona o vlastnictví bytů, je, že vycházela z **monistické koncepce**, kde byt je výlučným předmětem vlastnického práva. Dům, resp. jeho společné části sice uznává, ale jsou předmětem osobního podílového spoluvlastnictví (společného vlastnictví občanů), které není obsahovou částí osobního vlastnictví k bytu. Společné části tedy nebyly předmětem osobního vlastnictví bytu, nýbrž předmětem spoluvlastnického práva (společného vlastnictví občanů).<sup>1</sup>

## ***2.2 Teoreticko-právní koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostorů***

Pro doplnění výkladu o vlastnictví bytů je nezbytné zařadit i teoreticko-právní koncepcí vlastnictví bytů a nebytových prostorů. V teorii se rozlišovat čtyři základní koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostorů, které se samy vnitřně dále rozlišují:

---

<sup>1</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. s. 5 a násl.  
Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. Právník. 1979. s. 479 a násl.

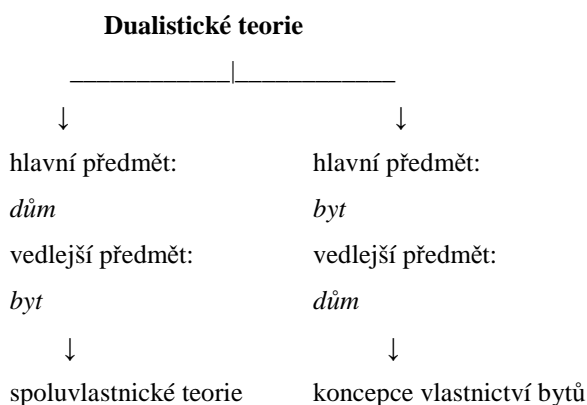
**1. monistická koncepce**, která uznává pouze vlastnictví, nikoliv spoluvlastnictví. Za výlučný předmět vlastnictví uznává buď

- a) dům, přičemž byt a nebytový prostor jako předmět vlastnictví odmítá, nebo
- b) byt či nebytový prostor, přičemž existenci společných částí domu popírá, nebo společné části domu sice uznává, ale nepřiznává k nim spoluvlastnické právo, které by přistupovalo k vlastnictví bytu;

**2. dualistická koncepce**, podle které je hlavním předmětem vlastnictví dům a vedlejším předmětem vlastnictví byt či nebytový prostor. Spoluvlastnictví domu tedy uznává, ale rozlišuje se v tom, zda:

- a) spoluvlastnictví a vlastnictví představují jeden celek, nebo
- b) vychází z akcesority vlastnictví bytu či nebytového prostoru ve vztahu ke spoluvlastnictví domu;

některé dualistické teorie však vyházejí z toho, že hlavním předmětem vlastnictví je byt a všechna ostatní práva (zejména spoluvlastnictví společných částí domu) jsou svou povahou a funkcí podřízena vlastnictví bytu – a proto jsou akcesorické povahy;



**3. dle dualisticko-monistické koncepce**, jsou dům i byt či nebytový prostor dvěma samostatnými předměty právních vztahů, nelze je však od sebe oddělit a jsou považovány za jeden celek – jediné vlastnické právo sui generis. Liší se v tom, zda

- a) preferují předmět, kdy nejde o zvláštní vlastnictví bytu či nebytového prostoru, ale pouze o spoluvlastnictví celé budovy, přičemž toto spoluvlastnictví je vyjádřeno reálnými (nikoliv ideálními) díly budovy, nebo
- b) preferují subjekty, přičemž se vychází z kolektivního vlastnictví, kdy dům patří jedinému kolektivu vlastníků – je kolektivem zvláštního druhu, netvoří totiž právnickou osobu ani sdružení bez právní subjektivity,
- c) zohledňuje pozici subjektivních práv, kdy je základem bytového vlastnictví buď souhrn jednotlivých subjektivních práv (kvantitativní pojetí) nebo jejich organická a funkční jednota (kvalitativní pojetí);

#### **Dualisticko-monistické teorie**

předmětem je společně:

*dům a byt*



teorie vlastnictví sui generis

#### **4. antivlastnická koncepce, která se rozlišuje na teorii**

- a) úplně odmítající vlastnictví bytu či nebytového prostoru jakožto předmětu vlastnického práva (byt nemá povahu věci v právním smyslu, nemůže tedy být předmětem vlastnictví),
- b) odmítající vlastnictví bytu či nebytového prostoru, kde nejde o vlastnictví (právo k bytu podléhá tak podstatným omezením, že svým významem ztrácí charakter vlastnictví), ale o určitý druh věcného břemene, kterým je dům zatížen,
- c) uznávající vlastnictví bytu či nebytového prostoru jakožto jiné majtkové právo sui generis.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 12, Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. s. 3 a násl.



v domě přestal dům de iure existovat (dům se vytratil), protože není dále ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, jako je tomu nyní.<sup>1</sup> Ustanovení § 20 ZOVB určuje, že s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku – jedná se o základní rys akcesority vlastnictví, kdy jednotku a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku nelze převádět jeden bez druhého samostatně.

Zákon o vlastnictví bytů upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, jaká jsou práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, a to jak vůči třetím osobám, tak mezi nimi navzájem, dále spoluvlastnictví společných částí budovy, některá práva a povinnosti stavebníků – budoucích spoluvlastníků budovy - při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově. Další skupinu právních vztahů regulovaných tímto zákonem představují práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem spoluvlastnictví budovy, případně s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy, jde např. o samostatnou úpravu postavení společenství vlastníků jednotek (§ 9 a násl.), povinnost vlastníka pozemku dle § 21 odst. 4, povinnost banky dle § 26 odst. 1, atd. Zcela samostatný předmět právní úpravy představuje problematika vyčlenění části družstva v ustanovení § 29 ZOVB.

Z ustanovení § 1 odst. 4 ZOVB vyplývá, že tento zákon je možné použít pouze v případech, kdy jsou v budově alespoň dvě jednotky, přičemž jednotkou se podle § 2 písm. h) ZOVB rozumí byt nebo nebytový prostor, popř. rozestavěný byt nebo nebytový prostor, jako vymezené části domu. Zákon tedy nelze použít na domy s jediným bytem či na jednotlivé garáže, které jsou samostatnými stavbami. Avšak vlastník domu s jednou jednotkou se může nástavbou, vestavbou či přístavbou, kdy vznikne další jednotka, dostat do režimu tohoto zákona a budou mu podřízeny vzniklé vztahy.

Ustanovení § 31 odst. 1 ZOVB stanoví, že se jím řídí i právní vztahy vzniklé před jeho účinností podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům, pokud tento zákon nestanoví jinak. Vlastníci bytů nebo nebytových prostor,

---

<sup>1</sup> Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. Právník, 1979, č. 5, s. 493.

jimž vlastnické právo k bytu vzniklo podle dosavadních právních předpisů se ode dne účinnosti tohoto zákona (tj. od 1. 5. 1994) považují za vlastníky jednotek podle nového zákona. Těmto vlastníkům byla zároveň uložena povinnost do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem. Šlo především o řešení pozemků, které nebyly dříve převáděny. Původní vlastník jednotky je tak postaven naroveň novému vlastníku jednotky.

## **2.4 Vztah zákona o vlastnictví bytů k občanskému zákoníku**

Zákon o vlastnictví bytů je ve vztahu k občanskému zákoníku zákonem speciálním. Uvedené lze vyvodit z ustanovení § 125 OZ a z § 3 odst. 1 ZOVB. V § 125 OZ je uveden odkaz na zvláštní zákon. Z toho vyplývá, že zvláštní zákon má přednost vždy, když obsahuje speciální úpravu, jinak se použije občanský zákoník. Podle § 3 odst. 1 ZOVB platí, že práva a povinnosti vlastníků budov, spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek upravuje občanský zákoník, pokud tento zákon nestanoví jinak. Výjimka platí v případě podílového spoluvlastnictví. Občanský zákoník se použije pouze v případech podílového spoluvlastnictví k jednotce, které vzniká stejnými způsoby, jako právo vlastnické – smlouvou kupní, darovací či jinou, děděním, vypořádáním spoluvlastnictví aj. (§ 132 OZ). V ostatních případech - tím je myšleno spoluvlastnictví společných částí domu, popř. i pozemku, se použijí speciální ustanovení tohoto zákona. Liší se např. způsob rozhodování spoluvlastníků, jejich odpovědnost vůči věřiteli, kdy podle zákona o vlastnictví bytů jsou spoluvlastníci vůči věřitelům v postavení dílčím a nikoliv solidárním, jako je tomu podle občanského zákoníku.

Co se týče nájmu a podnájmu bytu, zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 13 odst. 5 přímo odkazuje na použití příslušných ustanovení občanského zákoníku. V případě nebytových prostor pak na zvláštní zákon, kterým je zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve

znění pozdějších předpisů. Na úpravu v občanském zákoníku odkazuje i ustanovení § 16 odst. 2 pro případ zajištění nájemného zástavním právem k movitým věcem.

Zákon o vlastnictví bytů odkazuje v § 22 odst. 2 na ustanovení § 603 občanského zákoníku, které stanoví podmínky, za kterých lze uplatnit předkupní právo nájemce bytu při převodu bytu po uplynutí šestiměsíční lhůty uvedené v ustanovení § 22 odst. 1 ZOVb. Občanským zákoníkem, resp. ustanovením § 603 odst. 3 OZ se řídí obdobně i úprava porušení předkupního práva nájemce v případě převodu bytu.<sup>1</sup>

## ***2.5 Vymezení základních pojmů právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostorů***

Zákon o vlastnictví bytů vymezuje v ustanovení § 2 jednotlivé pojmy, slouží však výlučně k účelům tohoto zákona. Některé důležité pojmy jsou definovány v jiných právních předpisech, např. v občanském zákoníku (pojmy, jako věc, její součásti a příslušenství, věc nemovitá apod.), v předpisech stavebního práva (např. stavba), či v katastrálních předpisech. Pro účely této práce je nezbytné uvést alespoň některé z nich:

### **2.5.1 Budova**

Budovou se podle zákona o vlastnictví bytů rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Ustanovení navazuje na § 1 odst. 4 ZOVb, dle něž může vlastnictví jednotek vzniknout jen v budově, kde jsou alespoň dvě jednotky. Tam, kde nelze vymežit alespoň dvě jednotky, nemůže vlastnictví jednotky vůbec vzniknout.

---

<sup>1</sup> Těto problematice se podrobněji věnuji v kapitole 4.1 této práce.

Budova je tedy především stavbou, jejíž definici podává zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve svém § 2 odst. 3, kde se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Budova musí být stavbou trvalou, tedy nikoli dočasnou, u které stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání.

Definice budovy je obsažena i v ustanovení § 27 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“). Je jí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rovněž vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 268/2009, o technických požadavcích na stavby (dále jen „tech. vyhl.“), definuje budovu jako nadzemní stavbu včetně její podzemní části, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Další definici budovy obsahuje také např. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v ustanovení § 3 odst. 1 písm. a), kde se budovou rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Podmínka nadzemní stavby či její trvalosti zde obsažena není.

Do katastru nemovitostí se však zapisují pouze nadzemní budovy. Judikatura<sup>1</sup> dovodila, že nachází-li se jednotka v podzemní budově (např. podzemní garáž, o kterou se v daném případě jednalo), nic nebrání zápisu takové jednotky do katastru nemovitostí, neboť do katastru nemovitostí se kromě jiného zapisují byty a nebytové prostory.

---

<sup>1</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 12.02.2009 čj. 35 Ca 95/98-17.

## ➤ Sekce budovy

Dle zákona o vlastnictví bytů lze rozhodnutím vlastníka za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Tuto výjimku ze zásady, že budova je vždy samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu a může být předmětem vlastnictví vždy jako celek, zakotvila s účinností od 1. 7. 2000 novela zákona o vlastnictví bytů, a to zákon č. 103/2000 Sb. To, že do účinnosti této novely nemohla být za budovu považována jen její část, přinášelo v praxi velké problémy v souvislosti s vydáváním prohlášení vlastníka budovy na bytové domy s více vchody. Do účinnosti vyhlášky Ministerstva vnitra ČR č. 326/2000 Sb.<sup>1</sup> bylo možné, aby budova s více vchody dostala přiděleno více čísel popisných. Praxe se vyvinula tak, že každá budova s více vchody dostala na každý vchod jedno číslo orientační a jedno číslo popisné. Vlastníci budov pak vydávali prohlášení na vchod (domovní sekci) a nikoliv na celou budovu. Katastrální úřady tato prohlášení do katastru nemovitostí zapsaly, ač neměly. Vlastníci tehdy postupovali v rozporu se zákonem, neboť nakládali pouze s částí věci a nikoliv s věcí celou. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva tak měl být zamítnut.<sup>2</sup> Od 1. 7. 2000 takový postup již protiprávní není a vydávání prohlášení na vchody (sekce) je možné. I Nejvyšší soud ČR dovedl, že pokud je sekce samostatně označena číslem popisným a je stavebně technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně základní funkci budovy, pak pro takový případ se může prohlášení vlastníka týkat i jen jednoho z vchodů budovy jako stavebního celku.<sup>3</sup> V praxi však samotné rozhodnutí vlastníka nestačí. Vlastník musí katastrálnímu úřadu doložit potvrzení stavebního úřadu o tom, že sekce je stavebně a technicky uspořádána tak, že

---

<sup>1</sup> Vyhláška Ministerstva vnitra ČR č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přechíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 24 a násl.

<sup>3</sup> Rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 2002 sp. zn. 30 Cdo 1069/2000, ze dne 7. 5. 2002 sp. zn. 30 Cdo 1068/2000.

může plnit samostatně základní funkci budovy. Bez takového potvrzení nelze vklad do katastru povolit.<sup>1</sup>

Otázkou zůstává, jak se vypořádat s prohlášeními zapsanými do katastru nemovitostí na domovní vchody (sekce) do 30. 6. 2000, která byla v rozporu se zákonem. Dovodíme-li absolutní neplatnost takových prohlášení dle § 39 občanského zákoníku, docílíme jen neudržitelného právního stavu a obrovské právní nejistoty. Takto široce pojímaná absolutní neplatnost byla již ve vyspělých státech značně omezena, bylo by proto vhodné v rámci budoucí právní úpravy význam pojmu taktéž zúžit.<sup>2</sup> Nezbyvá, než dovodit, že přijetím novely zákona o vlastnictví bytů č. 130/2000 Sb. došlo ke zhojení a odstranění neplatnosti takových prohlášení, neboť zákonodárce nadále taková prohlášení dovoluje. I když zde nelze přehlédnout zákaz retroaktivity práva, bude třeba v zájmu ochrany základních hodnot právního státu, jako je ochrana práv nabytých v dobré víře, ochrana vlastnictví a právní jistota, považovat tato prohlášení za platná.

## **2.5.2 Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví**

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví se rozumí taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. Z této definice vyplývá, že budova je stavba, v níž ještě nedošlo k vymezení jednotek prohlášením vlastníka, zatímco dům je stavba, kde již takto vymezené jednotky jsou.

Z výše uvedeného vyplývá, že za dům je třeba považovat i sekci budovy se samostatným vchodem, při splnění zákonných podmínek.

---

<sup>1</sup> Článek 1 odstavec 1.2 Pokynů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 24, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č. j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č. j. 463/2001-23, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č. j. 11/2002-23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č. j. 6298/2009-22.

<sup>2</sup> K tomuto podrobněji viz Salač, J. Rozpor s dobrými mravy a jeho následky v civilním právu. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2004.

Zákon o vlastnictví bytů není při rozlišování pojmů dům a budova důsledný. Proto je třeba určit teprve z kontextu, zda se jedná o dům či budovu.<sup>1</sup>

### 2.5.3 Byt

Bytem se dle zákona o vlastnictví bytů rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Přestože judikatura soudů i právní doktrína trvá na této definici,<sup>2</sup> nezbyvá, než toto pojetí zpochybnit. Zákonná definice bytu byla převzata z původního zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty a je již poněkud překonaná. Do budoucna, i pro oblast nájemních vztahů, by měla být rozhodující vůle smluvních stran, nikoliv stavebněprávní stav – uvedené je obsaženo již v návrhu nového občanského zákoníku<sup>3</sup>.

Definici bytu obsahuje i shora zmiňovaná tech. vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj, a to jako soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen

Byty je možné rozdělit na:

- a) služební (tj., dle § 7 zák. č. 102/1992 Sb., byty pro ubytování osob ze služebních důvodů nebo pro ubytování svých pracovníků a byty ozbrojených složek)
- b) družstevní
- c) ostatní

---

<sup>1</sup> Např. ustanovení § 2 písm. g) ZOVB definuje společné části domu, zatímco ust. § 4 odst. 2 písm. c) hovoří o společných částech budovy, které nejsou definovány.

<sup>2</sup> Např. rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2758/99, ze dne 29. 3. 2001 sp. zn. 20 Cdo 1183/99.

<sup>3</sup> Srov. ustanovení § 1891 Návrhu občanského zákoníku (Část první až čtvrtá). Hlavní zpracovatelé K. Eliáš a M. Zuklínová. Nákladem Ministerstva spravedlnosti ČR, Praha, 2005.

Jako zvláštní se jeví dikce § 118 OZ, kdy ve svém druhém odstavci stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Mohlo by se zdát, že občanský zákoník nepovažuje byty a nebytové prostory za věc, jinak by totiž zákonodárce nedefinoval tuto kategorii ve zvláštním odstavci a zařadil by ji již v odstavci prvním. Tento nedostatek řeší již návrh nového občanského zákoníku a byt výslovně prohlašuje za věc v právním smyslu.<sup>1</sup>

## 2.5.4 Nebytový prostor

Nebytovým prostorem se dle zákona o vlastnictví bytů rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Příslušenstvím bytu jsou dle ustanovení § 121 odst. 2 OZ vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Další definice je obsažena v ustanovení § 1 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NebytZ“), kdy se za nebytový prostor považují:

a) místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy,

b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Z uvedené definice vyplývá, že i jednotka – byt může být de facto nebytovým prostorem, jak je patrné z písm. b) citovaného paragrafu, přičemž taková skutečnost se ani neprojeví v katastru nemovitostí. I v praxi je patrné rozostření hranic mezi pojmy byt a nebytový prostor – např. literát používá svůj byt nejen

---

<sup>1</sup> Ustanovení § 411, § 421, § 424 odst. 3 Návrhu občanského zákoníku (Část první až čtvrtá). Hlavní zpracovatelé K. Eliáš a M. Zuklínová. Nákladem Ministerstva spravedlnosti ČR, Praha, 2005.

k bydlení, ale i ke své výdělečné literární činnosti, jde tedy jen o byt, či plní byt další nebytové účely? Takové užívání bytu není nedovolené ani k němu není třeba souhlas stavebního úřadu.<sup>1</sup>

## 2.5.5 Společné části domu

Společnými částmi domu se dle zákona o vlastnictví bytů rozumí části domu určené pro společné užívání. Následuje jejich kogentní a demonstrativní výčet, rozumí se jimi zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny<sup>2</sup>, komíny, výměníky tepla<sup>3</sup>, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny) a příslušenství<sup>4</sup> domu (například drobné stavby). Drobné stavby se nezapisují do katastru nemovitostí, proto jejich vymezení jako společných částí domu nečiní v praxi obtíže. Složitější je však situace s vedlejšími stavbami, které jsou do katastru nemovitostí zapisovány (jako jiné stavby či stavby technické nebo občanské vybavenosti). Z tohoto důvodu je tedy třeba ve smlouvách i v návrhu na vklad do katastru nemovitostí zvlášť uvádět i spoluvlastnický podíl na těchto vedlejších stavbách, a to i když se nejedná o samostatnou věc, ale o součást společných částí domu. Společné části domu jsou ty části domu určené pro společné užívání a na jejich opravě a údržbě se všichni vlastníci podílejí částkou odpovídající jejich spoluvlastnickému podílu, nedohodnou-li se jinak.

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 33.

<sup>2</sup> Vymezení kotelny, jako samostatné jednotky je vzhledem ke kogentní právní úpravě nemožné, proto takové prohlášení nelze zapsat do katastru nemovitostí - viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 6. 1999 sp. zn. 31 Ca 247/98.

<sup>3</sup> Dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR je nutno považovat výměníkovou stanici za součást domu, neboť podle své povahy k této nemovitosti náleží a nemůže být oddělena, aniž by se dům neznehodnotil – rozsudek ze dne 30. 11. 2000, sp.zn. 29 Cdo 2452/98, rozsudek ze dne 25. 7. 2002, sp. zn. 28 Cdo 990/2002.

<sup>4</sup> Jde o samostatné movité či nemovité věci, které jsou určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí (domem) trvale užívány. Nejedná se o součást domu.

Podstata tohoto pojmu vyplývá z dualistické teorie bytového vlastnictví. Spoluvlastnictví společných částí domu je nedílnou součástí vlastnického práva k jednotce, přičemž se zde samozřejmě nejedná o spoluvlastnictví podle občanského zákoníku, ale o zvláštní spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Tento podíl přechází ze zákona při převodu či přechodu jednotky na jejího nového nabyvatele. Nedílnost se projevuje i v tom, že je-li k jednotce zřízeno jiné věcné právo, toto právo ze zákona vzniká i na spoluvlastnickém podílu. A naopak, spoluvlastnický podíl nemůže být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.<sup>1</sup>

Spoluvlastnický podíl musí být při nakládání s jednotkou vždy vymezen, neboť jednotku identifikuje a představuje konkrétní rozsah práv a povinností vlastníka jednotky. Výše spoluvlastnického podílu je určující pro přispívání na náklady spojené se správou domu a pozemku<sup>2</sup>, vždy určuje váhu hlasu při rozhodování o právech a povinnostech vyplývajících z vlastnického práva společných částí domu<sup>3</sup> a konečně je rozhodující pro rozsah ručení za závazky společenství nebo odpovědnosti vlastníků.

Ve spojení s § 4 ZOVB nutno dospět k závěru, že vlastník budovy svým prohlášením určuje, které prostorově vymezené části budovy se stanou jednotkami a které společnými částmi domu. Při tomto vymezení je vlastník samozřejmě vázán zákonem o vlastnictví bytů a dále musí být takové vymezení v souladu se stavebním určením.<sup>4</sup> V praxi je však téměř nemožné přesně a beze zbytku vymežit společné části budovy. Vždy však platí, že se jedná buď o jednotku nebo o společné části domu – nic mezi tím neexistuje.

---

<sup>1</sup> To však nebrání tomu, že společenství vlastníků jednotek, resp. všichni vlastníci jednotek, mohou část společných částí domu pronajímat.

<sup>2</sup> Pokud dohoda všech spoluvlastníků neurčuje jinak – k tomu blíže viz kapitola 7.1 této práce.

<sup>3</sup> Výjimkou z tohoto pravidla by mohlo být považováno rozhodování podle ustanovení § 11 odst. 5 věta druhá ZOVB připustíme-li, že toto ustanovení má na mysli hlasování podle jednotlivců. Domnívám se však, že jde o chybnou dikci zákona a i v těchto případech by mělo být hlasováno podle hlasů – k tomu blíže viz kapitola 6.3.1 této práce.

<sup>4</sup> Srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 9. 2002 sp. zn. 35 Ca 28/2001-17.

Ustanovení § 4 odst. 2 písm. c) a § 8 odst. 2 ZOVB rozlišuje mezi tzv. absolutně společnými částmi domu, což jsou ty společné části domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek v domě, a tzv. relativně společnými částmi domu, což jsou ty společné části, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek. Spoluvlastnické podíly na absolutně společných částech domu musí být stanoveny vždy a údaje o jejich velikosti se zapisují do katastru nemovitostí. Naopak v případě relativně společných částí domu záleží výlučně na rozhodnutí vlastníka budovy, zda vůbec a jakým způsobem tyto části vymezí, neexistuje k tomu zákonná povinnost. Údaj o velikosti spoluvlastnických podílů na relativně společných částech domu se ani neeviduje v katastru nemovitostí<sup>1</sup>, nicméně je obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka. Pokud u relativně společných částí domu lze určit výměru jejich podlahové plochy (např. garážová stání), promítne se tato skutečnost i ve spoluvlastnických podílech na absolutně společných částech domu – podíly jednotek s relativně společnou částí domu se o příslušnou část navýší. Naproti tomu u relativně společných částí domu, u kterých nelze podlahovou plochu definovat (např. rozvody vody), zůstávají podíly na absolutně společných částech beze změn – podíl na absolutně společných částech domu se u žádné jednotky nemění, neboť nelze počítat s žádnou podlahovou plochou.

Určitou zvláštnost představují sklepy. Dle ustanovení § 121 odst. 2 OZ jsou sklepy vždy příslušenstvím bytu. V případě, že se jedná o sklepní místnost, která je samostatná a uzamykatelná, nejedná se o součást společných částí domu a podlahová plocha této místnosti se započítává do podlahové plochy jednotky. Oproti tomu sklepní kóje, které nejsou samostatnou uzamykatelnou místností, jsou součástí společných částí domu, jejich podlahová plocha se tedy nezapočítává do podlahové plochy jednotky. Ovšem jako příslušenství bytu může konkrétní sklepní kóji užívat výhradně jen vlastník příslušného bytu.

---

<sup>1</sup> Článek 1 odstavce 2.3 Pokynů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 24, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č. j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č. j. 463/2001-23, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č. j. 11/2002-23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č. j. 6298/2009 – 22.

Problematictější je otázka týkající se balkónů, lodžii a teras. Ustanovení § 2 písm. g) ZOVB je sice řadí do společných částí domu, nicméně je třeba jednotlivé balkóny a lodžie rozlišovat. Pod uvedené ustanovení lze bez pochyby zařadit ty balkóny či lodžie, do kterých je přístup z více jednotek či ze společných částí domu (z chodeb, mezipater atp.). Druhou skupinou jsou ty balkóny či lodžie, které přináležejí a jsou přístupné pouze z jedné konkrétní jednotky. Domnívám se, že je logické považovat tyto prostory za součást té které jednotky. Dokládá to i praxe, kdy jsou velmi často v prohlášeních právě tyto lodžie a terasy označovány za součást jednotky.

Existuje však i názor opačný. Např. T. Dvořák<sup>1</sup> považuje za bezúčinnou tu část prohlášení, kde jsou balkóny a lodžie přináležející ke konkrétní jednotce, na které není možný přístup jinak, označeny jako součást jednotky. Argumentuje zde rozporností s ustanovením § 2 písm. g) ZOVB. Jelikož jde o marginální přestupek, nezpůsobuje to neplatnost prohlášení jako celku, ale pouze bezúčinnost ve zmiňované části. Dále argumentuje i skutečností, že balkóny, lodžie a terasy tvoří součást obvodových zdí domu, které jsou součástí společných částí domu. S takovým názorem však nesouhlasím. Domnívám se, že zákonodárce neměl na mysli druhou, shora popsanou skupinu lodžii a teras. Neobstojí ani argument, že je pro jednotlivé vlastníky neschůdné starat se o údržbu jednotlivých balkónů, kromě drobných bagatelních oprav. Právě naopak, bylo by nespravedlivé požadovat po ostatních vlastnících, aby se podíleli na opravě a údržbě balkónu či terasy, která přináležejí pouze k jedné jednotce a je užívána výhradně jejím vlastníkem. Což teprve vlastníci těch jednotek, ke kterým žádný balkón či terasa nepřináležejí - nelze na nich spravedlivě požadovat, aby se na opravě či údržbě takového balkónu podíleli. Navíc, a to především u nových domů, je skutečnost, že k bytu přináležejí balkón či terasa, zohledněna v kupní ceně bytu.

Vzhledem ke shora uvedenému proto nevidím důvod, proč by měly tyto prostory zůstat společnými částmi domu. Ostatně již i Nejvyšší správní soud

---

<sup>1</sup> T. Dvořák in. Právní fórum č. 12/2008. Poznámky ke společným částem domu, s. 497.

ČR<sup>1</sup> judikoval, že balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (popřípadě ve vlastnictví vlastníků několika bytových jednotek), anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu. Proto balkón, který je přístupný pouze z bytu, ke kterému přiléhá, by měl být ve vlastnictví vlastníka tohoto bytu jako příslušenství bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, neboť jde o prostor určený k tomu, aby byl s bytem užíván. Ostatně i zákonná definice v ustanovení § 2 písm. g) ZOVB stanoví, že společné části domu jsou části určené pro *společné* užívání. Bylo by proto vhodné změnit Pokyny ČÚZK č. 24 v bodě 2.2.2 a plochu balkónů, lodžii a teras přináležejících a přístupných výlučně z jedné jednotky započítávat do plochy jednotky. Jsem si však vědoma praktické komplikace, neboť by se tak musela měnit podlahová plocha u všech takto zapsaných bytů v katastru nemovitostí.

V domech, kde jsou balkony a lodžie vymezeny jako společná část domu lze doporučit, aby se vlastníci ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 ZOVB dohodli tak, že ti vlastníci jednotek, ke kterým přináleží balkón či lodžie, budou přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku více. Jde však často o začarovaný kruh - tito vlastníci zpravidla nechtějí přispívat více, neboť mají stále stejnou váhu hlasu<sup>2</sup>.

Co se týče oken, zákon se o nich v citovaném ustanovení nezmiňuje. Je tedy na vlastníkově, zda okna nacházející se v jednotce označí jako součást jednotky či nikoli. Pokud však v prohlášení nejsou okna zmíněna, lze dovodit, že se jedná o součást společných částí domu, neboť jsou součástí vnější konstrukce domu.<sup>3</sup> Pak jsou veškeré náklady související s okny hrazeny z fondu oprav, nedohodnou-li se vlastníci jinak. Dokonce lze vlastníkovi nařídit výměnu oken i proti jeho vůli. – Jedná se zde o údržbu společných částí domu, nikoliv o údržbu jednotky. Jsou-li však okna v prohlášení vlastníka

---

<sup>1</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 12. 2005, sp. zn. 1 As 2/2004-214.

<sup>2</sup> Má-li někdo přispívat více, měl by mít i větší spoluvlastnický podíl.

<sup>3</sup> Judikatura však v této otázce zatím chybí.

určena jakou součástí jednotky, vlastník udržuje okna ze svých prostředků. Nelze však zapomínat, že ke změnám, kterými by se měnil vzhled domu, je nezbytný souhlas všech vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení § 13 odst. 3 ZOVB.<sup>1</sup> V praxi se lze setkat i s hybridním a zcela špatným pojetím, kdy vnitřní část oken je vymezena jako součást jednotky a vnější část oken jako součást společných částí domu. Vlastníci si musí uvědomit, že nejedná-li se o špaletová okna, budou jen těžko okno dělit na vnitřní a vnější část.

### ➤ **Problematika garážových stání**

V zásadě existují dvě varianty garáží: garážový box, který je vymezen jako samostatná jednotka a je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů – jedná se o místnost ohraničenou zdmi se vstupními uzamykatelnými vraty; druhou variantou je garážové stání, které není ohraničeno zdmi a nemůže být proto samostatnou jednotkou, jedná se pouze o určité vymezené místo k parkování motorového vozidla v domě a nemůže být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Garáž nemůže být za žádných okolností příslušenství bytu, neboť to není prostor určený k tomu, aby byl spolu s bytem užíván. Garáž slouží pouze ke garážování motorových vozidel.<sup>2</sup>

V případě garážových stání existují různé varianty řešení: soubor garážových stání je buď vymezen jako jednotka – nebytový prostor, nebo jsou garážová stání součástí společných částí domu.

Je třeba pamatovat na to, že garážové stání, které není nebytovým prostorem ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, není způsobilé být samostatným předmětem vlastnického práva.<sup>3</sup> Jsou-li garážová stání součástí společných částí domu, vlastník jednotky má pouze právo užívání konkrétního stání, ale nemůže ho nabýt do vlastnictví.

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 63 a násl.

<sup>2</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 4. 2001 sp. zn. 26 Cdo 2340/99.

<sup>3</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.1.2008 sp. zn. 26 Odo 1100/2006.

S vymezením souboru garážových stání jako nebytového prostoru, který je v ideálním spoluvlastnictví, jsou spojeny komplikace, a to zejména při převodu ideálního podílu na garáži. V daném případě totiž platí předkupní právo ostatních spoluvlastníků nebytového prostoru – garáže dle ustanovení § 140 občanského zákoníku. De lege ferenda by proto bylo vhodné pro tuto situaci stanovit výjimku a od předkupního práva upustit. Tato varianta má pak často takový následek, že v případě prodeje bytu nelze kupujícímu současně prodat i spoluvlastnický podíl na garáži. Problematický je rovněž způsob hlasování za tuto jednotku. Spoluvlastníci musí uvnitř jednotky učinit ve smyslu občanského zákoníku projev vůle nadpoloviční většinou a s tímto projevem mohou hlasovat na shromáždění. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou, jak budou hlasovat, má se za to, že nehlasovali. Výhodou této varianty však je, že garážové stání může získat i třetí osoba – ne pouze vlastník jednotky v domě, a dále, že vlastník jednotky v domě může díky většímu spoluvlastnickému podílu na jednotce - garáži užívat i více garážových stání.

Z hlediska shora zmiňovaných problémů je v praxi nejčastěji volen model, kdy jsou garážová stání vymezena jako část společných částí domu a současně jsou uzavírány dohody, že konkrétní označené místo bude užíváno konkrétním vlastníkem jednotky. Současně se jedná i o nejúspornější model z důvodu nižších nákladů na výstavbu takových garážových stání a z důvodu úspory na dani z přidané hodnoty při jejich prodeji, neboť jsou řazeny do snížené sazby daně.

### **2.5.6 Jednotka**

Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů.

Jednotka se stává předmětem občanskoprávních vztahů ve smyslu ustanovení § 118 odst. 2 OZ prohlášením vlastníka a jeho zápisem do katastru nemovitostí. Znění tohoto ustanovení je však poněkud nepřesné. Jednotka

může být předmětem i v obchodněprávních vztazích, proto by bylo přesnější označit jednotku jako předmět soukromoprávních vztahů.

Existují různé názory v pojmání jednotky. Např. Nejvyšší soud ČR zaujal ve svém rozhodnutí ze dne 24. 2. 1997 sp. zn. 2 Cdon 490/96<sup>1</sup> názor, že byty a nebytové prostory představují vedle věcí movitých a nemovitých jakousi třetí kategorii věcí. Odůvodňuje to tím, že zákonodárce přidal do ustanovení § 118 OZ ještě odstavec 2. Účelem tohoto postupu však zřejmě bylo rozšířit obsah osobního vlastnictví k bytu omezené zákonem č. 52/1966 Sb. o všechna oprávnění vlastníka plynoucí z vlastnického práva.<sup>2</sup> V. Knapp a M. Knappová zase vymezují jednotku jako čtvrtý předmět soukromoprávních vztahů, a to vedle věcí, práv a jiných majetkových hodnot.<sup>3</sup> Přestože jednotka není výslovně za nemovitost označena, z celkové koncepce zákona o vlastnictví bytů, především pak z ustanovení § 3 odst. 2 ZOVB, dle kterého se na právní režim jednotek v zásadě vztahují pravidla pro nemovité věci, vyplývá jakási fikce jednotky jako věci v právním smyslu, a to nemovité. Ostatně i v návrhu nového občanského zákoníku se již počítá s tím, že jednotky budou považovány za nemovitosti.<sup>4</sup>

## 2.5.7 Podlahová plocha jednotky

Podlahová plocha je určující pro stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Pravidla pro výpočet podlahové plochy bytu či nebytového prostoru podle zákona o vlastnictví bytů se odlišují od pravidel pro oceňování bytu a nebytového prostoru, popř. pro výpočet podlahové plochy bytu pro účely stanovení nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (kdy záleží, zda má byt zkosené stropy či nikoliv) a nelze je mechanicky převzít pro účely zákona o vlastnictví bytů. Pokud jde o způsob

---

<sup>1</sup> Rozhodnutí nepublikováno. Zmiňuje se o něm Dvořák, T. in Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 48.

<sup>2</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 48.

<sup>3</sup> Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné. I. díl, 4. vydání, Praha: ASPI, 2005, s. 271.

<sup>4</sup> Ustanovení § 424 odst. 3, § 878 odst. 2 Návrhu občanského zákoníku (Část první až čtvrtá). Hlavní zpracovatelé K. Eliáš a M. Zuklínová. Nákladem Ministerstva spravedlnosti ČR, Praha, 2005.

výpočtu podlahové plochy, je třeba rozlišovat mezi byty a nebytovými prostory.

Podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se dle zákona o vlastnictví bytů rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Podlahová plocha balkonů, lodžii, teras a sklepních kójí (laťkových, oplocených apod.) a garážových stání, se do podlahové plochy bytů a rozestavěných bytů nezapočítává, a to ani když jsou určeny prohlášením vlastníka k výhradnímu užívání vlastníka příslušné jednotky.<sup>1</sup> Pro výpočet podlahové plochy bytu je klíčovým pojmem „místnost“. Místnost je definována v § 3 písm. h) tech. vyhl. jako prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.

Odlišně pak zákon o vlastnictví bytů stanoví podlahovou plochu nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru, kterou se rozumí podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem. Z toho vyplývá, že pokud je např. terasa určena výhradně k užívání s nebytovým prostorem (je jeho příslušenstvím), započítává se celá její plocha do podlahové plochy nebytového prostoru. Do této plochy se započítává jednou polovinou i podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru (jde o plochy, které nejsou uzavřené místností, ale horizontálně částečně dělí místnosti nebytového prostoru<sup>2</sup>).

---

<sup>1</sup> Článek 1 odstavec 2.2.2 Pokynů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 24, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č. j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č. j. 463/2001-23, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č. j. 11/2002-23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č. j. 6298/2009-22.

<sup>2</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. s. 26.

Výklad pojmu „podlahová plocha místnosti“ se v průběhu času měnil. Řada zmatků vznikla např. novelou zákona o vlastnictví bytů – zák. č. 103/2000 Sb., kdy z původního vymezení podlahové plochy bytu byla vypuštěna slova „místností, které tvoří“ a definice podlahové plochy bytu zněla tak, že se jedná o plochu všech místností, včetně příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Výklad pak vedl k závěru, že do podlahové plochy bytu by se měly započítávat i podlahové plochy prostorů, které jsou sice příslušenstvím bytu, ale nejsou místností (tedy např. balkony, lodžie, terasy, sklepní kóje atd. pokud jsou určeny k užívání pouze vlastníkem bytu a nejsou společnými částmi domu). Znamenalo by to tedy změnit výpočty podlahových ploch bytů a společných částí domu ve všech případech, kdy tyto prostory patří k bytům. Týkalo by se to i těch prohlášení, které již byly vydané a zapsané do katastru nemovitostí a znamenalo by to značný zásah do vlastnických práv. Proto byla přijata novela č. 451/2001 Sb., která uvedenou chybu napравиła a vrátila se k původnímu vymezení podlahové plochy bytu.

Způsob výpočtu podlahové plochy jednotky je základní geodetickou úlohou, kterou řeší zeměměřičská praxe. Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj vyjasňuje rozdílné názory na výpočet podlahové plochy. Podlahová plocha místnosti se vypočte jako obsah příslušného geometrického tvaru, který tvoří podlahová plocha místnosti. Zákon neobsahuje žádné ustanovení o úpravě podlahové plochy podle výšky místností. Do podlahové plochy místností se nezapočítávají nosné sloupy uprostřed místnosti, ani příčky, které nerozdělují místnost a nejsou postaveny až ke stropu (např. v koupelnách spojených s WC), počítají se však plochy využitě k zastavění např. zařizovacími předměty (vana včetně např. schodišťového stupně, kuchyňská linka apod.). Pokud je jednotka umístěna ve dvou podlažích spojených schodištěm, započítá se plocha dolního průmětu schodiště, plocha otvoru v horní místnosti se však již nezapočítává.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Např. stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 28. srpna 2002, čj. 16177/02-34.

## 2.5.8 Pozemek

V zákoně o vlastnictví bytů není pojem pozemek definován, je však možné pro tyto účely vycházet z definice uvedené v § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen katastrální zákon). Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Ustanovení § 30 ZOVB stanoví, že s vlastnictvím jednotky je nerozlučně spjata spoluvlastnictví nejen společných částí domu, ale i spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. Spoluvlastnický podíl na pozemku musí být vždy vymezen, neboť identifikuje každou konkrétní jednotku co do míry práv a povinností jejího vlastníka a zapisuje se do katastru nemovitostí. Spoluvlastnické podíly na pozemku nejsou samostatným předmětem právních vztahů, jsou součástí komplexu vlastnických práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky. Stejně jako společné části domu nelze spoluvlastnický podíl na pozemku samostatně převádět či s ním samostatně nakládat. Při převodu či přechodu jednotky se současně převádí i spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku, přičemž velikosti těchto spoluvlastnických podílů si vzájemně odpovídají. Platí to i pro případ, že by měl převodce k pozemku jiné právo než vlastnické (např. právo věcného břemene), tato jiná práva přechází ze zákona na nového vlastníka.<sup>1</sup> Toto spojení vlastnictví jednotky s právy k pozemkům má ten následek, že v případě, že vlastníci jednotek mají ve spoluvlastnictví pozemek, nepoužije se ustanovení o předkupním právu v občanském zákoníku. Pokud však jeden ze spoluvlastníků pozemku není zároveň vlastníkem jednotek, může svůj spoluvlastnický podíl na pozemku převést na třetí osobu. De lege ferenda by bylo vhodné zřídit zákonné předkupní právo tohoto spoluvlastnického podílu pro vlastníky jednotek. Jakmile se vlastník jednotky stane spoluvlastníkem pozemku, nelze již spoluvlastnický podíl převádět samostatně.

---

<sup>1</sup> Ustanovení § 20 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

Jak již bylo naznačeno, situace je značně komplikována tím, že roku 1950 byla zrušena superficiální zásada a tento stav přetrvává dodnes. Ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že stavba není součástí pozemku. Tato úprava je v celé Evropě naprosto ojedinělá, dokonce i bývalé socialistické státy zásadu *superficies solo cedit* obnovily.<sup>1</sup> Nelze tedy na právní vztahy vlastníků jednotek k pozemkům použít ustanovení vztahující se na společné části domu a je třeba pro ně stanovit zvláštní právní úpravu. Zákonodárce v § 21 ZOVB formuluje zásadu, že vlastnictví jednotky je spojeno s právem k pozemku, přičemž obsah práva k pozemku bývá různý. Odstavce 1 a 2 citovaného paragrafu se vztahují na případy, kdy vlastníci jednotek jsou zároveň vlastníky pozemku, odstavec 4 stejného paragrafu platí pro případ, kdy vlastníci jednotek mají k pozemku jiné právo než vlastnické a konečně odstavce 5 a 6 uvedeného paragrafu upravují zřízení věcného břemene pro případ, že vlastníci jednotek nemají k pozemku žádné právo.

Je možné rozlišovat dva druhy pozemků - pozemek zastavěný a pozemek související. Ustanovení § 2 písm. k) ZOVB definuje pojem zastavěný pozemek jako pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. Bytový dům definují pouze stavební předpisy, a to konkrétně vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., ze dne 10. 11. 2006, o obecných požadavcích na využívání území, jako bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Pojem zastavěný pozemek byl vymezen pro účely ustanovení § 21 odst. 5 ZOVB. K zastavěnému pozemku vzniká vlastníkově jednotky za zákonem stanovených podmínek věcné břemeno užívání pozemku v rozsahu odpovídajícímu velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a to za náhradu. Jde zde, jak již bylo výše naznačeno, o zvláštní řešení právních vztahů vlastníků jednotek k vlastníkům pozemků, které se vyskytují v souvislosti se zrušením zásady *superficies solo cedit*. Pojem zastavěného pozemku se tedy nekryje s pojmem stavební parcela, na níž byla stavba realizována. Stavební parcela je často svou výměrou

---

<sup>1</sup> Čl. 130 ruského občanského zákoníku z r. 1950 (Гражданской кодекс) in. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007.

rozsáhlejší a nemusí být zastavena jen bytovým domem. Konečně je pojem zastavěného pozemku významný i v oblasti daňového práva. Pozemky zastavěné stavbami totiž dle § 2 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, nejsou v rozsahu půdorysu stavby předmětem daně z pozemků.

Výklady se rozcházejí v otázce, zda je nádvoří, které je ze všech stran ohraničeno bytovým domem a není zastavěno stavbou jiného vlastníka, součástí zastavěného pozemku či nikoli. Přikláním se k názoru, že takové nádvoří součástí zastavěného pozemku není a ustanovení § 21 odst. 6 je skutečně speciální k ustanovení § 21 odst. 5. Navíc i u takového nádvoří se platí daň z pozemku, je tedy předmětem daně z pozemku, na rozdíl od zastavěného pozemku, který předmětem daně z pozemku není a uplatní se zde zpravidla daň ze staveb.

V praxi je běžné, že dům stojí na více parcelách. V takovém případě musí být vlastník jednotky spoluvlastníkem všech těchto parcel (příp. k nim musí mít jiné právo než právo vlastnické). Pro případ převodu jednotky, musí tedy být ve smlouvě obsaženy všechny parcely, na kterých dům stojí, jinak by katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva zamítl.

Dalším druhem pozemku je pozemek související. Zákon o vlastnictví bytů však žádnou jeho definici neobsahuje. Pouze zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v ustanovení § 60a a násl. hovoří o pozemku tvořícím jeden funkční celek s domem s byty a nebytovými prostory. Pozemkem souvisejícím se rozumí pozemek funkčně navazující na zastavěný pozemek a související s užíváním a provozem domu. Jsou na něm umístěny různé venkovní úpravy, které slouží provozu domu, přístupové cesty, místo pro umístění odpadu, parkovací místa, vedlejší technické stavby, předzahrádka, související sídlištní zeleň atp.<sup>1</sup> Jestliže vlastník tento pozemek označí v prohlášení, bude se na něj vztahovat ustanovení § 30 ZOVB – vlastnictví jednotky, spoluvlastnictví společných částí domu a

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 73.

spoluvlastnictví pozemku (zastavěného i souvisejícího) tedy tvoří nedílný a ucelený soubor práv. Ex lege vyplývá povinnost převést spolu s vlastnickým právem k jednotce příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu a dále na zastavěném i na souvisejícím pozemku. Velikost spoluvlastnického podílu na souvisejícím pozemku se stanoví poměrem podlahové plochy jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek v domě, ke kterému náleží související pozemek. Velikost spoluvlastnického podílu příslušející konkrétní jednotce na společných částech domu a na pozemku musí být totožná (viz. § 21 ZOVB).

Pokud vlastník související pozemek ve svém prohlášení neoznačí, může tento pozemek nabývat kdokoli, a to v režimu občanského zákoníku. Bude-li tedy pozemek související takto podřazen občanskoprávnímu režimu, nemusí být převáděn zároveň s jednotkou, nesleduje osud jednotky. Praxe proto směřuje k tomu, aby byly související pozemky uváděny v prohlášeních nebo aby byly ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek. Ustanovení § 9 ZOVB totiž umožňuje, aby tyto pozemky, jako pozemky související se správou a provozem domu, nabylo do svého vlastnictví společenství vlastníků jednotek a to za účelem lepšího využití pozemku, který bude bytovému domu sloužit k uspokojení potřeb jeho obyvatel a zároveň bude spojen se správou bytového domu.<sup>1</sup> Této praxi se zpočátku katastr nemovitostí bránil, nyní však již s touto možností výslovně počítá ve svých nových Pokynech ČÚZK v čl. 6 odst. 4.

Společenství vlastníků však nemůže podle ustanovení § 21 odst. 1 ZOVB nabýt do svého vlastnictví pozemek pod budovou- zastavěný pozemek. Dále, dle odstavce 7 téhož paragrafu, nemůže společenství vlastníků nabýt do vlastnictví pozemek funkčně související s domem, který stát podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích bezplatně převedl bytovému družstvu jako vlastníku bytového domu. Družstvo je pak povinno při převodu vlastnictví jednotky současně bezplatně převést i příslušný spoluvlastnický podíl na tomto

---

<sup>1</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, č. j. 30 Ca 44/2002.

pozemku, který svou velikostí odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

## **2.6 Obsah pojmu vlastnictví jednotek**

Zákon o vlastnictví bytů konstruuje jednotku jako nemovitou věc způsobilou být předmětem vlastnického práva (§ 3 ZOVB). Vlastnictví jednotky jako vymezené části budovy nemůže být vlastnictvím, kterému odpovídá plná právní moc nad věcí. Jednotka totiž není samostatnou věcí, ale je součástí budovy. Občanský zákoník však stanoví, že jednotka může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Vlastnické právo k jednotce má smysl a právní relevanci jen spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku, není-li vztah k pozemku upraven jinak.<sup>1</sup> Vedle obecného obsahu vlastnického práva existují zvláštní práva a povinnosti vlastníků jednotek, které odpovídají zvláštní povaze vlastnictví jednotek. Jsou obsažena v ustanovení § 13 a násl. ZOVB a podrobněji se o nich zmíním v 7. kapitole.

Vlastnické právo vlastníka jednotky vykazuje stejnou právní ochranu, jako vlastnické právo k jinému předmětu. Proto omezit vlastníka jednotky v nakládání je v souladu s čl. 11 Listiny možné jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu. Vlastník má právo na ochranu svého vlastnického práva před kýmkoli, kdo do něj neoprávněně zasahuje, a to především prostřednictvím vlastnických žalob (reivindikační a negatorní).

Vlastník může jednotku držet, užívat ji (realizovat její užitnou hodnotu) či z ní brát užitky (pro tento případ přichází v úvahu vybírání nájemného), může s jednotkou nakládat právně (prodat, darovat, zastavit apod.) či fakticky. Faktické dispozice jsou však z povahy věci značně omezeny (např. ustanovení § 13 odst. 3 ZOVB).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 8. 2001, sp.zn. 28 Cdo 1243/2001.

<sup>2</sup> K tomu blíže viz kapitola 7 této práce.

Rozsah vlastnického práva však vychází z koncepce vyjádřené v čl. 11 odst. 3 Listiny, že vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy a jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Při výkonu vlastnického práva tedy nesmí být narušena stejná práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Dle ustanovení § 127 OZ se vlastník musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiné vlastníky nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich vlastnických práv. Je třeba připomenout, že vlastník je omezen ve způsobu užívání konkrétní jednotky jednak obecnými ustanoveními o omezení vlastnického práva, jednak různými konkrétními předpisy – stavební, hygienické, požární ochrany apod.

### **3. Vznik vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví domu**

Vlastnictví jednotky, které je spojeno se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká buď originárním (původním) nebo derivativním (odvozeným) způsobem. Ustanovení § 5 ZOVB taxativně vymezuje způsoby vzniku vlastnictví jednotky:

1. vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí
2. výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě
3. dohodou spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy (§ 141 a 142 OZ)
4. na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů (§ 150 OZ)

O originární způsob vzniku vlastnictví jednotky – tj. kdy jednotka dosud vlastníka neměla - jde pouze v případě výstavby nových jednotek na základě smlouvy o výstavbě. V ostatních případech jde o derivativní způsob, neboť vlastnictví jednotky vzniká odvozeně přeměnou z vlastnictví budovy. Na

tuto problematiku však existují i odlišné názory<sup>1</sup>, dle kterých originárně vzniká vlastnictví jednotky i v případě nabytí od dosavadního vlastníka domu, jedná-li se o převod první jednotky.

Veškerá práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, a je-li vlastníkem i pozemku, pak také pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí ex lege na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám, a to v rozsahu, v jakém existují v okamžiku přechodu.

Vlastnictví jednotky může vznikat i obecnými způsoby vzniku vlastnického práva, kdy jednotka jako předmět vlastnictví existuje a mění se pouze osoba jejího vlastníka. V tomto případě vlastnické právo jedné osoby zaniká a zároveň vzniká vlastnické právo jiné osobě – jde o relativní způsob vzniku a zániku vlastnického práva. Může se jednat o tyto způsoby: převod vlastnictví na základě smlouvy, přechod na právního nástupce zůstavitele či právnické osoby, která zanikla, dále udělení příklepu ve veřejné dražbě<sup>2</sup>, vydržení dle ustanovení § 134 OZ, a konečně den právní moci rozhodnutí soudu (např. zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání zaniklého SJM, usnesení o udělení příklepu při výkonu rozhodnutí dle o.s.ř.) či správního úřadu (např. při vymáhání daňových nedoplatků usnesením o udělení příklepu v daňové exekuci).

### **3.1 Prohlášení vlastníka budovy**

Prohlášení vlastníka budovy je právním úkonem ve smyslu ustanovení § 34 a násl. občanského zákoníku, pro který jsou ustanovením § 4 odst. 2 a 3 ZOVB stanoveny zvláštní náležitosti. Vlastník budovy jím vymezuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a v souladu se stavebním určením stávají

---

<sup>1</sup> Fiala, J. in Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. s. 60,

Olivová, K. in Holejšovský, J.; Nepřechová, M.; Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. s. 31.

<sup>2</sup> Ve smyslu ustanovení § 30 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění.

jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení vlastníka budovy umožňuje rozdělit budovu na dům s jednotkami, vymežit jednotlivé byty a nebytové prostory, stanovit velikost spoluvlastnických podílů a určit pravidla správy domu. Musí mít vždy písemnou formu a je povinnou přílohou nejpozději návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

U všech čtyř uvedených způsobů vzniku vlastnictví jednotky v kapitole 3 této práce je vždy základním krokem prohlášení vlastníka. Jedná se buď o samostatnou listinu, která je podkladem pro vznik vlastnictví jednotek, nebo je povinnou součástí smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či smlouvy o vypořádání zaniklého SJM – v tomto případě se jedná o dvou či vícestranný právní úkon, nebo je součástí soudního rozhodnutí, jímž je rušeno a vypořádáváno podílové spoluvlastnictví či vypořádáváno SJM – v posledně jmenovaném případě se jedná o autoritativní projev vůle soudu jakožto orgánu veřejné moci.

Situaci komplikovala právní úprava účinná do 1.7.2000, která v ustanovení § 5 odst. 1 ZOVB stanovila, že vlastník budovy může prohlásit, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona. Řada bytových družstev si ustanovení vykládala tak, že prohlášení vlastníka budovy vydávat nemusí a obcházela tak jim uloženou povinnost dle ustanovení § 23 ZOVB – totiž povinnost bytového družstva uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu za stanovených podmínek.<sup>1</sup>

Prohlášení vlastníka budovy se sepisuje vždy samostatně pro jednu budovu a dle ustanovení § 4 odst. 2 a 3 ZOVB musí obsahovat tyto náležitosti:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí (název obce, název ulice, katastrální území, číslo popisné příp. číslo evidenční),
- číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě (dle přílohy vyhlášky č. 26/2007 Sb. je třeba uvést o jaký typ jednotky se jedná – byt či nebytový prostor nebo rozestavěný byt či nebytový prostor, a dále jaký je

---

<sup>1</sup> K tomu blíže viz kapitola 4.3 této práce.

způsob využití jednotky – byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor),

- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení (vymezení místností, ze kterých se jednotka skládá a jejich názvy, popis příslušenství jednotky a pevného vybavení jednotky, výměra podlahové plochy každé místnosti). Popis pevného vybavení jednotek může v budoucnu činit problémy v případě pozdějších úprav. Změnu lze oznámit katastrálnímu úřadu a připojí se k prohlášení nebo se případné úpravy jednotky vymezí v případné smlouvě o převodu jednotky.

- určení společných částí budovy, které budou společné všem vlastníkům jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek. V praxi je však nemožné vyjmenovat všechny společné části budovy. Je však přesto potřeba pokusit se o co nejdetailnější vymezení, aby nebylo neurčité či nesrozumitelné. Je třeba upozornit, že vymezení absolutně společných částí budovy má deklaratorní povahu, ale vymezení relativně společných částí budovy má povahu konstitutivní. Vymezení těchto relativně společných částí budovy proto musí být co nejpřesnější.

- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy (jsou tím myšleny spoluvlastnické podíly spojené s jednotlivými jednotkami, navíc je třeba odlišit spoluvlastnický podíl na absolutně a relativně společných částech domu),

- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 ZOV, údaji podle katastru nemovitostí,

- práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníka jednotek,

- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku (obecně je doporučováno určit pouze způsob, jakým bude vlastníkovi každé konkrétní jednotky částka určena a nikoliv pevnou částku). Vzhledem k tomu, že způsob úhrady nákladů spojených se správou domu je dle ustanovení § 9 odst. 14 písm. e) ZOV, uplatní se pravidla obsažená v prohlášení pouze do ustavující schůze shromáždění a poté bude platit úprava obsažená ve stanovách.

- pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu (před vydáním prohlášení je nutné smluvně zajistit správce, neboť samotné ustanovení v prohlášení nikoho nezavazuje, pokud se ovšem nestane správcem původní vlastník). Smlouva o správě domu se uzavírá na dobu neurčitou. Zákon však nestanoví, jak se může správce své funkce zprostit, bude se tedy postupovat tak, že správce dá výpověď dle jím uzavřené smlouvy nebo se bude postupovat podle ustanovení § 582 občanského zákoníku. Tato ustanovení pozbývají účinnosti vznikem společenství resp. po jednání ustavujícího shromáždění. Zákon však přesně nestanoví, kdy přesně končí funkce dosavadního správce domu. Proto je praktické na ustavujícím shromáždění rozhodnout o ukončení správy dosavadního správce domu.

- a konečně se k prohlášení vlastníka budovy přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek (je nutné zobrazit i vnitřní provedení jednotek, součásti jednotky atp.).

### ***3.2 Vznik vlastnictví jednotky vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí***

Rozhodne-li se vlastník, příp. více spoluvlastníků budovy, že vlastnictví (příp. spoluvlastnictví) budovy změní na vlastnictví jednotek, prvním nezbytným krokem je vytvoření shora zmiňovaného prohlášení vlastníka budovy. Dle ustanovení § 5 odst. 1 ZOVB se vlastník budovy stane vlastníkem jednotek v domě vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastávají ex lege zpětně ke dni doručení návrhu na zápis prohlášení do katastru nemovitostí. Od tohoto okamžiku může vlastník samostatně nakládat s jednotlivými byty či nebytovými prostory. Prohlášení vlastníka budovy s vkladem do katastru nemovitostí je ve smyslu ustanovení § 132 odst. 1 občanského zákoníku jinou skutečností, na základě které lze nabýt vlastnictví.

Návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí lze tedy podávat samostatně a nikoli pouze současně s návrhem na vklad vlastnického práva k první jednotce, což by upřednostňovali někteří autoři<sup>1</sup>, ale nejpozději s tímto návrhem. Ostatně i podle Pokynů ČÚZK<sup>2</sup> se připouští prohlášení vlastníka budovy jako samostatný předmět vkladu.

V otázce, ke kterému okamžiku vzniká vlastnictví jednotek, může být matoucí ustanovení § 7 ZOVB. Stanoví, že převodem vlastnictví k první jednotce za podmínek stanovených tímto zákonem se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu. Jedná se o pozůstatek vládního návrhu zákona, který nepočítal s institutem prohlášení vlastníka budovy a s jeho účinky. Institut prohlášení vlastníka budovy byl do návrhu zákonné úpravy doplněn až v průběhu jeho projednávání v Poslanecké sněmovně a znění ustanovení § 7 bylo zřejmě opomenuto. Toto ustanovení je třeba chápat tak, že převodem první jednotky v domě zaniká vlastnické právo původního vlastníka budovy a zároveň dosavadního vlastníka všech jednotek k převedené jednotce a on zůstává vlastníkem zbývajících jednotek v domě. To plyne ze samotné povahy věci a je proto vyloučené chápat toto ustanovení tak, že vlastnictví jednotek vzniká teprve převodem vlastnického práva k první jednotce.

---

<sup>1</sup> Fiala, J. in Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. s. 60.

<sup>2</sup> Článek 2 odstavec 1. 1 Pokynů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 24, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č. j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č. j. 463/2001-23, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č. j. 11/2002-23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č. j. 6298/2009-22.

### **3.3 Vznik vlastnictví jednotky výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě**

Výstavbou jednotky na základě uzavřené smlouvy o výstavbě dle ustanovení § 17 a 18 ZOVB dochází k originárnímu nabytí vlastnictví jednotky. Může se jednat o výstavbu:

- a) nového domu s jednotkami
- b) nové jednotky formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, ve kterém již jednotky ve vlastnictví jsou
- c) nové jednotky formou nástavby, přístavby či vestavby v budově, ve které ještě jednotky vymezeny nejsou.

Je třeba poznamenat, že smlouva o výstavbě je nezbytná i v případě, kdy se stavebními úpravami v domě mění podlahová plocha již existujících jednotek. Nedochozí sice ke vzniku nové jednotky, ale mění se spoluvlastnické podíly na společných částech domu dotčených vlastníků a k těmto změnám je třeba souhlasu všech ostatních vlastníků jednotek v domě.

#### **3.3.1 Smlouva o výstavbě**

Úprava smlouvy o výstavbě je obsažena v zákoně o vlastnictví bytů. Tato smlouva zakládá obligačněprávní vztah, na nějž se subsidiárně použije občanský zákoník. Jde o smlouvu konsensuální a synallagmatickou – obsahem smlouvy o výstavbě jsou vzájemná práva a povinnosti vymezené stavebníky při výstavbě domu s jednotkami, příp. při výstavbě nové jednotky formou nástavby, přístavby, vestavby apod. Smlouva musí mít pod sankcí neplatnosti písemnou formu. Předmětem smlouvy je výstavba nového domu s jednotkami či jedné či více jednotek formou nástavby, přístavby, vestavby apod. v již existující budově či domě. Může být uzavřena i po zahájení stavebních prací a v průběhu realizace stavby mohou ke smlouvě o výstavbě přistoupit další účastníci.

Zákon o vlastnictví bytů nazývá účastníky smlouvy o výstavbě stavebníky. Jde o všechny budoucí vlastníky jednotek a v případě, že nejde o výstavbu nového domu s jednotkami, jsou jimi i současní vlastníci jednotek, příp. vlastníci budovy. Odmítne-li podepsat smlouvu o výstavbě bytů i jen jeden z těchto stávajících vlastníků, smlouvu nelze uzavřít.

Smlouva o výstavbě má i věcněprávní účinky – na jejím základě dochází ke vzniku vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu. Tyto účinky se však projeví nejdříve ve fázi vzniku rozestavěných jednotek, kdy je možné tyto jednotky a spoluvlastnické podíly na společných částech domu zapsat záznamem do katastru nemovitostí na základě ohlášení, příp. se projeví až po skončení výstavby zápisem dokončeného domu či dokončených jednotek do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k těmto jednotkám se zapisuje do katastru nemovitostí pouze záznamem. Po novele č. 103/2000 Sb. účinné od 1.7.2000 se smlouva o výstavbě již nezapisuje do katastru nemovitostí vkladem. Vkladem totiž nemohlo vzniknout vlastnické právo k jednotkám, které ještě neexistovaly. Výhodou dřívější úpravy však bylo, že se třetí osoby mohly dozvědět, kdo má právo podle smlouvy o výstavbě vystavět určité jednotky v konkrétním domě a kdo bude jejich vlastníkem a s jakými spoluvlastnickými podíly na společných částech domu.

Smlouva o výstavbě musí vedle obecných náležitostí obsahovat obligatorní náležitosti uvedené v ustanovení § 18 odst.1 a § 21 odst. 3 ZOVB. Je-li součástí smlouvy o výstavbě i převod spoluvlastnických podílů k pozemku ve smyslu ustanovení § 21 odst. 3 ZOVB, k jejich převodu dochází vkladem do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku, a to ještě před zahájením výstavby. Stavebníci by totiž měli mít ještě před zahájením výstavby takové podíly na stavebních pozemcích, které odpovídají jejich budoucím podílům na společných částech domu. Převod spoluvlastnických podílů na pozemku je součástí smlouvy o výstavbě přímo ze zákona.

Za zmínku však stojí skutečnost, že v praxi se velcí developeři v rámci zjednodušení celého postupu smlouvě o výstavbě vyhýbají. Nejprve postaví budovu, v ní pak prohlášením vlastníka vymezí jednotky a teprve takto vymezené jednotky prodávají zájemcům, se kterými již v průběhu výstavby uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí kupní.<sup>1</sup>

### ➤ **Obligaturní náležitosti smlouvy o výstavbě**

Obligaturní náležitosti smlouvy o výstavbě vyjmenovává ustanovení § 18 ZOVB. Musí být přesně popsán pozemek, případně budova, a dále nová jednotka. Jde především o název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna, podle údajů v katastru nemovitostí a úpravu práv k tomuto pozemku. Práva k pozemku musí být taková, aby mohla proběhnout výstavba, jinak by nemohlo být vydáno stavební povolení. Smlouva o výstavbě musí dále obsahovat čísla všech jednotek včetně jejich pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy každé jednotky, jejího příslušenství a vybavení a určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky. Dále musí být určeny společné části domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a ty, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek. Rovněž musí být určeny spoluvlastnické podíly na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu s řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Tyto náležitosti smlouvy jsou obdobné náležitostem prohlášení vlastníka v ustanovení § 4 odst. 2 ZOVB.

Další náležitostí smlouvy o výstavbě je určení způsobu správy domu a pozemku pro dobu výstavby, než bude zaveden standardní režim správy domu a pozemku. Jde zejména o určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu. Další náležitostí je způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků. Dále je třeba upravit pravidla pro

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 141.

příspěvků spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako ceku po dokončení výstavby.

Přílohou smlouvy o výstavbě jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

### **3.3.2 Výstavba nového domu s jednotkami**

Při výstavbě nového domu s jednotkami jsou stavebníci podílovými spoluvlastníky této stavby až do zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí, a to v takovém rozsahu, v jakém budou spoluvlastnické podíly budoucích vlastníků jednotek na společných částech domu. Je tomu tak proto, že vlastnictví (rozestavěných) jednotek vzniká teprve, když je stavba v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Teprve v tomto stupni rozestavěnosti lze rozestavěné jednotky zapsat do katastru nemovitostí spolu se záznamem vlastnického práva k nim.

Pro případ, že by se spoluvlastnické podíly na pozemku budoucích vlastníků jednotek nerovnal jejich budoucím podílům na společných částech domu, musí dojít k převodu spoluvlastnických podílů na pozemku ve smyslu ustanovení § 21 odst. 3 ZOV B na základě smlouvy o výstavbě ještě před zahájením výstavby. K jejich převodu dojde vkladem do katastru nemovitostí, jak je již výše zmíněno.

Zákon o vlastnictví bytů stanovuje odlišné podmínky pro případ, kdy smlouva o výstavbě není uzavřena před zahájením výstavby, nýbrž až v jejím průběhu. Je-li smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům s jednotkami je již v takovém stupni rozestavěnosti, že je patrné stavebně-technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, ale neexistují dosud rozestavěné jednotky ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) a f) ZOV B, musí této smlouvě předcházet převod odpovídajících spoluvlastnických podílů k rozestavěné

budově a k pozemku tak, aby jejich velikost odpovídala spoluvlastnickým podílům budoucích vlastníků jednotek na společných částech domu. Je-li smlouva o výstavbě uzavřena až v době, kdy dům s jednotkami je již v takovém stupni rozestavěnosti, že již existují rozestavěné jednotky, musí této smlouvě předcházet převod vlastnictví k rozestavěným jednotkám, protože vlastnictví jednotek již vzniklo. V případě, že by smlouva o výstavbě byla uzavírána v době, kdy u stavby není dosud patrné stavebně-technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, má se za to, že stavba ještě neexistuje a použije se obecná úprava.

### **3.3.3 Výstavba nové jednotky formou nástavby, přístavby či vestavby v domě s již existujícími jednotkami**

K tomu, aby mohla vzniknout nová jednotka v domě formou nástavby, přístavby, vestavby apod., musí stavebník uzavřít se všemi vlastníky jednotek smlouvu o výstavbě dle ustanovení § 17 odst. 3 a 4 ZOVB. Bez takto uzavřené smlouvy o výstavbě by byla nově vystavěná jednotka ve spoluvlastnictví vlastníků stávajících jednotek v domě, jejichž podíly by odpovídaly jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech domu<sup>1</sup>, a stavebník by tak zhodnotil cizí dům. Vlastnické právo k jednotce by bylo možné převést na stavebníka až na základě kupní či jiné smlouvy.

Se vznikem nové jednotky vždy dochází ke změnám velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku ostatních vlastníků jednotek. Vymezení změn velikosti spoluvlastnických podílů je tedy nezbytnou náležitostí smlouvy o výstavbě. Strany se musí dohodnout na přechodu spoluvlastnických podílů z dosavadních vlastníků na vlastníka nového a na příslušném finančním vypořádání. Právní účinky vzniku

---

<sup>1</sup> Článek 4 odstavec 1.1 Pokynů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 24, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č. j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č. j. 463/2001-23, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č. j. 11/2002-23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č. j. 6298/2009-22.

vlastnického práva k rozestavěné jednotce spolu se změněnými velikostmi spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku vznikají zhotovením rozestavěné jednotky.

### **3.3.4 Výstavba nové jednotky formou nástavby, přístavby či vestavby v budově bez vymezených jednotek**

Stavebník, který chce získat do vlastnictví jednotku tím, že ji formou nástavby, přístavby, vestavby apod. vystaví v budově bez vymezených jednotek, musí s vlastníkem budovy uzavřít smlouvu o výstavbě podle ustanovení § 17 odst. 5 a 6 ZOVB. Smlouva o výstavbě musí vedle podstatných náležitostí uvedených v § 18 odst. 1 ZOVB obsahovat i vymezení jednotek v dosavadní budově podle ustanovení o prohlášení vlastníka budovy – jedná se o jednostranný právní úkon dosavadního vlastníka budovy, který je vtělen do smlouvy o výstavbě. Smlouva o výstavbě musí rovněž obsahovat převod spoluvlastnických podílů na pozemku ve smyslu ustanovení § 21 odst. 3 ZOVB, neboť dosud zde nebyly vymezeny jednotky a nevzniklo zde tedy ani spoluvlastnictví pozemku, pozemek je do vymezení jednotek samostatným předmětem právních vztahů. I v tomto případě, pokud by smlouva o výstavbě nebyla uzavřena, stavebník by jen zhodnotil stavbu vlastníkově budovy a jednotku by výstavbou do svého vlastnictví nenabyl.

Je třeba v tomto bodě konstatovat, že ustanovení § 17 odst. 6 věta druhá je velice rozporné. Stanoví, že rozestavěná jednotka se zapíše do katastru nemovitostí vkladem. Přitom následující věta téhož ustanovení stanoví, že vlastnictví jednotek se zapíše záznamem. Jsou zde zakotveny dva různé způsoby zápisu vlastnictví, což nelze akceptovat a navíc se uvedené ustanovení dostává do rozporu s obecnými principy vzniku vlastnického práva. Bylo by vhodné uvedené ustanovení změnit. V praxi se postupuje tak, že rozestavěné jednotky se zapisují záznamem, připouští to ostatně i čl. 2 bod 1.3.1 Pokynů ČÚZK. Jde zde o omyl zákonodárce, který by bylo vhodné odstranit novelou.

Pokud byla jednotka vystavěna na základě smlouvy o výstavbě, změní se vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek v domě okamžikem vzniku nové rozestavěné jednotky, pokud ovšem vlastník budovy mezitím nepřevodil některou ze stávajících jednotek jinému vlastníku. Pak by se vlastnictví budovy změnilo na vlastnictví jednotek zápisem vlastnického práva ke stávající jednotce, kdy by povinnou přílohou návrhu na vklad byla smlouva o výstavbě. Pro tento případ však není určeno, v jaké výši a poměru mají být zapsány spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku – zda v tom stavu, kdy dosud jednotka neexistuje či ve stavu, v jakém mají být po vzniku rozestavěné jednotky. Ani jedno řešení není vyhovující. V prvním případě by katastrální úřad nemohl měnit podíly, které jsou již v samotné smlouvě nastaveny s ohledem na plánovanou výstavbu nové jednotky a navíc již zcela jistě došlo mezi stranami k převodu spoluvlastnických podílů k pozemku, a to s ohledem na budoucí stav podílů na společných částech domu po vzniku nové jednotky. V druhém případě by zase docházelo k zápisu podílů ke společným částem domu a pozemku k dosud neexistujícím jednotkám, přičemž není záruka, že jednotka vznikne. Proto lze jen doporučit, aby katastrální úřad nepovoloval vklad vlastnického práva k jednotce dokud nevznikla jednotka rozestavěná.<sup>1</sup>

### ***3.4 Dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy***

Vznik vlastnictví jednotky dohodou spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zakotvuje ustanovení § 5 odst. 2 a násl. ZOVB. Nezbytnou podmínkou však je, že spoluvlastnické podíly spoluvlastníků budovy se rovnají jejich budoucím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. To však v praxi příliš často nenastává, proto nejsou-li spoluvlastníci budovy jejími spoluvlastníky v poměru, který by odpovídal jejich budoucím spoluvlastnickým podílům na

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 153 a násl.

společných částech domu, musí nejdříve vypořádat spoluvlastnictví tak, aby se velikost jejich spoluvlastnických podílů na budově rovnala budoucím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu podle ustanovení § 8 odst. 2 ZOVB. Teprve takto změněné podílové spoluvlastnictví je třeba zrušit a vypořádat tak, že každý ze spoluvlastníků budovy bude vlastníkem vymezované jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.

Bylo by možné postupovat i tak, že podíloví spoluvlastníci vypracují prohlášení vlastníka, vloží ho na katastr nemovitostí a budou tak podílovými spoluvlastníky všech nově vytvořených jednotek. Teprve poté mohou podílové spoluvlastnictví zrušit a vypořádat tak, aby byl každý ze spoluvlastníků výlučným vlastníkem určité jednotky. Spoluvlastníci spolu mohou uzavřít i darovací smlouvu, resp. smlouvu o bezúplatném převodu. Pak je ale nutné pamatovat na daň darovací.

Ustanovení § 5 odst. 2 ZOVB, dle kterého lze zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví jeho přeměnou na vlastnictví jednotek soudním rozhodnutím, je značně významné, neboť tuto možnost občanský zákoník jako obecný předpis neumožňuje a zakotvuje ji tedy až zákon o vlastnictví bytů jako předpis speciální. Nelze však opomenout fakt, že jednotky není možné jednotlivým spoluvlastníkům vnutit proti jejich vůli, proto jednotky, které někteří z vlastníků nepřijmou, budou prodány v soudní exekuční dražbě.

Další nezbytnou podmínkou je, aby žádný byt v předmětné budově nebyl v nájmu fyzické osoby. Smyslem tohoto ustanovení je zabránit obcházení ustanovení § 22 ZOVB, které chrání nájemce.

Povinnou náležitostí dohody spoluvlastníků budovy i rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je prohlášení vlastníka budovy včetně všech náležitostí stanovených v ustanovení § 4 odst. 2 a 3.

V případě uzavření dohody spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, bytové vlastnictví vznikne vkladem do katastru nemovitostí. V případě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání

podílového spoluvlastnictví vznikne bytové vlastnictví dnem právní moci rozhodnutí soudu a záznam do katastru nemovitostí bude mít jen deklaratorní charakter.

### **3.5 Dohoda nebo rozhodnutí soudu o vypořádání zaniklého společného jmění manželů**

Při vypořádání zaniklého společného jmění manželů existuje více možných postupů. Nejjednodušší je, když bývalí manželé učiní nejprve prohlášení o vymezení jednotek v budově a poté se dohodnou o vypořádání zaniklého společného jmění manželů ve vztahu k budově tak, že se každý z nich stane vlastníkem alespoň jedné jednotky v domě a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Další možný postup je ten, že nejprve dojde k přeměně zaniklého společného jmění manželů na podílové spoluvlastnictví budovy a poté k jeho přeměně na vlastnictví jednotek. Je to postup složitější, ale například v situaci, že si manželé v tříleté lhůtě od zániku manželství nevypořádali zaniklé společné jmění manželů, příp. nepodali návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, je možný pouze tento druhý postup.

Obdobně, jako v předchozím případě, dohoda či rozhodnutí soudu o vypořádání zaniklého společného jmění manželů k budově jsou přípustné pouze v případě, že žádný byt v předmětné budově není v nájmu fyzické osoby.

Povinnou náležitostí dohody i rozhodnutí soudu je prohlášení vlastníka, včetně půdorysů všech podlaží, popřípadě jejich schémat, určujících polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek, tak, jak stanoví ustanovení § 4 odst. 2 a 3 ZOVb.

Co se týče zápisů do katastru nemovitostí, platí zde stejné principy, jako v případě dohody spoluvlastníků budovy či rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a jeho přeměny na vlastnictví jednotek uvedené v předchozím bodě 3.4.

## 4. Převod a přechod vlastnictví k jednotce

### 4.1 Převod vlastnického práva k jednotce

Právním titulem pro převod vlastnického práva k jednotce je smlouva. Zvláštní úprava je obsažena v ustanovení § 6 ZOVB a pokud nestanoví tento zákon jinak, použijí se obecná ustanovení občanského zákoníku či obchodního zákoníku. Jednotka může být převedena na základě smlouvy kupní, darovací, směnné, o prodeji podniku či smlouvy o koupi najaté věci. Smlouva je první fází převodu vlastnického práva k jednotce (právní důvod).

Předmětem převodu je vždy jednotka se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a je-li vlastník jednotky i spoluvlastníkem pozemku, tak i se spoluvlastnickým podílem na tomto pozemku. Nezbytnou podmínkou převodu jednotky je, aby fyzicky existovala (alespoň jako rozestavěná jednotka) a aby byla vymezena prohlášením, které je zapsané v katastru nemovitostí. Ustanovení § 4 odst. 1 poslední věta ZOVB však připouští převod jednotky, která dosud není vymezena prohlášením, za podmínky, že takové prohlášení s vymezením jednotek bude podáno současně s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k této prvé převáděné jednotce. V případě výstavby nových jednotek je třeba podat nejpozději s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k převáděné jednotce též žádost o zápis rozestavěné jednotky v domě, a to z toho důvodu, že do katastru nemovitostí nelze zapsat převod jednotky, která v něm není evidována. Objevují se však i názory, že žádost o zápis rozestavěné jednotky lze podat ještě i v průběhu řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce, neboť rozestavěná jednotka se zapisuje pouze záznamem, který má pouze deklaratorní účinky.<sup>1</sup>

Z hlediska podstatných náležitostí smlouvy o převodu jednotky v domě je podstatné, zda se jedná o první převod jednotky nebo zda jde již o druhý a

---

<sup>1</sup> Např. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30.4.1997 sp. zn. 35 Ca 11/97-7.

další převod jednotky a zároveň nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky<sup>1</sup>. Smlouva při prvním převodu musí obsahovat náležitosti uvedené v ustanovení § 6 odst. 1 ZOVB a dále přílohy dle odst. 2 téhož paragrafu. Při druhém a dalším převodu jednotky, pokud nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky přinesla novela č. 451/2001 Sb. značné zjednodušení, neboť smlouva o převodu jednotky nemusí obsahovat náležitosti uvedené v ustanovení § 6 odst. 1 písm. b), c), e), f) a dále není třeba ke smlouvě přikládat půdorysy všech podlaží či písemný souhlas dle odstavce 2 téhož paragrafu.

Druhou fází převodu vlastnického práva k jednotce (modem – tj. právním způsobem vzniku vlastnického práva) je jeho zápis ve formě vkladu do katastru nemovitostí. Vklad do katastru nemovitostí má konstitutivní účinek. Vlastnické právo tedy vzniká až zápisem do katastru nemovitostí s právními účinky zpětně ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce katastrálnímu úřadu.

#### **4.1.1 Zvláštní ustanovení při převodu vlastnictví jednotky**

##### **➤ Právo přednostního nabytí bytu či ateliéru**

Při převodu bytu nebo ateliéru<sup>2</sup>, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dle ustanovení § 22 odst. 1 ZOVB dosavadní vlastník bytu nebo ateliéru, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout převod bytu nebo ateliéru tomuto nájemci. Nájemce bytu nebo ateliéru má privilegované postavení, neboť má právo na přednostní nabytí této jednotky. Podmínkou je, že nájemní vztah mezi vlastníkem bytu či ateliéru a nájemcem trvá.

Nabídka musí být písemná (kopie této nabídky je nezbytnou přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k této jednotce ve prospěch jiné osoby, než je nájemce) a dále musí obsahovat všechny obligatorní náležitosti smlouvy dle

---

<sup>1</sup> Podstatnou změnou v charakteru jednotky se rozumí např. změna vnitřní struktury jednotky (změna počtu či rozměrů místností apod.).

<sup>2</sup> Jednotka, která je smluvně užívána fyzickou osobou jako ateliér.

ustanovení § 6 odst. 1 ZOVB.<sup>1</sup> V nabídce musí být obsažena i cena bytu či ateliéru, která však nesmí znamenat nepřiměřený zisk ve smyslu zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění a nesmí být ani v rozporu s dobrými mravy dle § 39 OZ.

Nabídka působí šest měsíců ode dne, kdy byla nájemci doručena. Jde o lhůtu prekluzivní, což znamená, že jejím marným uplynutím právo první koupě zaniká. Vlastník bytu či ateliéru nesmí po tuto dobu s jednotkou činit žádné dispozice, a to ani v případě, že nájemce prohlásí, že nabídku nepřijímá. Tuto lhůtu nelze zkrátit ani prodloužit.

Nebyla-li by učiněna nabídka či by nebyla dodržena šestiměsíční lhůta, jednalo by se o absolutní neplatnost smlouvy o převodu bytu či ateliéru ve prospěch jiné osoby než nájemce.<sup>2</sup> Proti neplatné nabídce je přípustná žaloba na určení neplatnosti nabídky. Podáním žaloby se staví běh prekluzivních lhůt. Jestliže soud vysloví neplatnost nabídky, znamená to i absolutní neplatnost převodu vlastnického práva k bytu či ateliéru na jinou osobu než nájemce. Je proto praktické kumulativně žalovat prodejce i jinou osobu, jež neplatně nabyla byt či ateliér na určení vlastnického práva prodejce k této jednotce.

### ➤ **Předkupní právo nájemce bytu**

Nevyužije-li nájemce v šestiměsíční lhůtě práva přednostního nabytí, může vlastník byt či ateliér převést na jinou osobu. Nastupuje však další forma ochrany nájemce, platná zde již pouze pro nájemce bytů, a to v podobě předkupního práva po dobu jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty dle ustanovení § 22 odst. 2 ZOVB. Obecná úprava předkupního práva je obsažena v ustanovení § 602 a n. OZ a v tomto případě se použije subsidiárně.

Nabídka nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce vč. uvedení

---

<sup>1</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1.2.1998, sp. zn. 20 C 370/97, publikovaný v Soudních rozhledech č. 10/1999.

<sup>2</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 28 Cdo 412/2003.

závazné výše kupní ceny, která je odůvodněná a reálně dosažitelná v daném místě a čase – tzv. cena obvyklá a nikoli cena smyšlená, fiktivní. Cena musí vystihovat, kolik je kupec v daném místě a čase ochoten za byt zaplatit. Takto stanovená cena je pro prodávajícího závazná, neboť v případě nezájmu oprávněného, nesmí byt prodán třetí osobě za cenu nižší, než jaká byla nabídnuta oprávněnému. Prodávající nemá povinnost sdělit oprávněnému totožnost osoby, které bude v případě nezájmu oprávněného byt prodán. Taková osoba v době učinění nabídky ještě nemusí existovat, přičemž kupní cena mohla být stanovena na základě odborného posudku o ceně bytu na základě poptávky a nabídky. A pokud taková osoba existuje, není prodávající vázán k prodeji bytu právě této osobě. Prodávající je vázán pouze cenou nabídnutou oprávněnému.<sup>1</sup>

Doručením nabídky počíná běžet tříměsíční lhůta, ve které se nájemce musí rozhodnout, zda smlouvu o převodu bytu uzavře. Obě lhůty jsou prekluzivní a jejich marným uplynutím předkupní právo zaniká. V případě, že jednoroční lhůta ještě neuplynula, uplynutím tříměsíční lhůty právo nájemce zanikne pouze tehdy, pokud došlo skutečně k prodeji bytu třetí osobě. Jednoroční lhůta jinak nemůže být zkrácena. Pokud tedy nedojde k prodeji bytu třetí osobě a jednoroční lhůta ještě neuplynula, může vlastník sice byt prodát další, jiné třetí osobě, avšak opět jen při zachování předkupního práva dosavadního nájemce.<sup>2</sup>

Pokud by bylo předkupní právo porušeno, může se nájemce jako osoba oprávněná ve smyslu ustanovení § 603 odst. 3 OZ na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi. Pokud tak neučiní, jeho předkupní právo mu zůstává zachováno. Nenabídne-li nabyvatel přes výzvu byt ke koupi, může se oprávněný domáhat, aby soud projev vůle učinit nabídku oprávněnému nahradil rozhodnutím podle ustanovení § 161 odst. 3 o.s.ř. Oprávněný by musel zaplatit cenu, která byla nabídnuta nabyvatelem.

---

<sup>1</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.10.2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99.

<sup>2</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.5.1998, sp. zn. 20 Co 553/97, Soudní rozhledy, 1999, č. 5, s.162 a násl.

Návrhy nového zákona o vlastnictví bytů již s touto další ochranou nájemce v podobě předkupního práva nepočítají. Ochrana nájemce bytu v této podobě platí pouze pro případ prodeje bytu, nikoliv už pro darování. Navíc tato roční lhůta může uplynout i pouhou nečinností vlastníka, kdy po učiněné nabídce a uplynutí šestiměsíční lhůty dle ustanovení § 22 odst. 1 ZOVB, se vlastník rozhodne byt nepřevádět. Roční lhůta začne běžet od skončení předchozí šestiměsíční lhůty zcela objektivně. Po jednom roce pak vlastník může byt převést již komukoliv.

### ➤ **Společný výklad**

Shora uvedené právo přednostního nabytí bytů a ateliérů a předkupní právo nájemce k bytu ve smyslu ustanovení § 22 odst. 1, 2 a 6 ZOVB se však nevztahuje na případy, kdy dosavadní vlastník jednotek tyto jednotky nabyl podle zákona o vlastnictví bytů či podle zákona jemu předcházejícímu - č. 52/1966 Sb., a současně se nejedná o původního vlastníka budovy, který se stal vlastníkem jednotek v důsledku vymezení jednotek v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě ve smyslu ustanovení § 7 ZOVB ( – týká se to však jen jednotek již existujících, neboť vlastnictví k jednotkám pořízených nástavbou, přístavbou či vestavbou, vzniká na základě zákona o vlastnictví bytů a povinnost dle ustanovení § 22 odst. 1, 2 a 6 tedy odpadá). Jednoduše řečeno – ochrana nájemce platí pouze pro první převod vlastnictví k jednotce po rozdělení budovy na jednotky. Dále se uvedené ustanovení nevztahuje na bytová družstva, která mohou dle ustanovení § 23 odst. 1 ZOVB převést byt, jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva, jen tomuto členu družstva. Pokud by však nájemcem byla jiná osoba, než člen družstva, pak samozřejmě platí i pro toto družstvo nabídková povinnost jakož i předkupní právo nájemce bytu.<sup>1</sup>

Až na výjimky neexistuje právní povinnost vlastníků budov či jednotek k jejich převodu. Tato povinnost může být založena např. smlouvou, stanovami družstva či zákonem (např. ustanovení § 23 ZOVB ukládá povinnost bytovým

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 178 a násl.

družstvům převést jednotky za stanovených podmínek<sup>1</sup>). Vlastník budovy se tedy může rozhodnout (krom uvedených výjimek), zda prodá budovu jako celek nebo zda vymezí jednotky a bude tak postupovat podle ustanovení § 22 zákona o vlastnictví bytů. Ustanovení § 22 platí totiž jen pro případ, že dochází k vymezení jednotek a k následnému převodu vlastnického práva k nim. Odstavci 1 uvedeného paragrafu, který zatěžuje nabídkovou povinností i vlastníka budovy je třeba rozumět tak, že se jedná o vlastníka budovy, který vymezil prohlášením jednotky a toto prohlášení předloží teprve s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k první jednotce.

V této souvislosti je zajímavá problematika privatizace bytového fondu obcí, na kterou však v této práci není dostatek prostoru, proto se o ní zmíním jen stručně. Obce často využívaly administrativně podstatně jednodušší způsob než je vymezení jednotek prohlášením vlastníka a následné uzavírání řady smluv o převodu jednotky s jednotlivými nájemci. Obce převáděly nerozdělenou budovu jedinému subjektu, který vytvořili všichni nájemci. Jednalo se buď o společnost s ručením omezeným, bytové družstvo nebo občanské sdružení. Teprve později se ukázalo, že nejvhodnějším subjektem k tomuto převodu je bytové družstvo. Společnost s ručením omezeným může mít totiž maximálně 50 společníků, zatímco u družstva není počet členů omezen. Družstvo je vhodnější forma i proto, že základní kapitál je podstatně menší než u s.r.o. a při změnách počtu členů se jeho výše nemění. I při změnách členství je úprava družstva flexibilnější, neboť se vyžaduje pouze provedení změny v členské evidenci, u s.r.o. je postup mnohem složitější. Dalším možným zjednodušeným postupem převodu vlastnictví je převod pouze ideálních spoluvlastnických podílů na budově ve prospěch nájemců. Tento způsob však není vhodný, neboť nájemcům nezaručuje vlastnictví konkrétního bytu.

---

<sup>1</sup> K tomu blíže kapitola 4.3 této práce.

➤ **Byt zvláštního určení, byt v domě zvláštního určení, nebytový prostor sloužící účelům civilní obrany**

V ustanovení § 22 odst. 5 a 7 ZOVB je upraven zvláštní režim pro případ převodu bytu zvláštního určení ve smyslu ustanovení § 9 zákona ČNR č. 102/1992 Sb., bytu v domě zvláštního určení ve smyslu ustanovení § 10 téhož zákona a nebytového prostoru sloužícího účelům civilní ochrany. Při převodu bytu zvláštního určení či bytu v domě zvláštního určení se vyžaduje souhlas se smlouvou toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Může se jednat o obec, ale i o soukromoprávní osobu. Pokud byl však takový byt zřízen byt' i jen zčásti ze státních prostředků, uděluje souhlas Ministerstvo pro místní rozvoj. Smlouva pak nabývá účinnosti dnem udělení souhlasu či právní mocí rozhodnutí orgánu, kterým byl souhlas udělen. Nebyl-li podán do tří let od uzavření smlouvy návrh na udělení souhlasu, dle ustanovení § 47 OZ platí, že účastníci od smlouvy odstoupili. Nebyl-li souhlas se smlouvou udělen, závazek zaniká pro následnou nemožnost plnění dle ustanovení § 575 odst. 1 OZ. Při převodu nebytového prostoru sloužícího účelům civilní ochrany se vyžaduje předchozí souhlas orgánů civilní ochrany<sup>1</sup>. Bez tohoto souhlasu nelze smlouvu vůbec uzavřít. Účelem udělování souhlasu v těchto případech je ochrana před převáděním těchto jednotek na soukromé osoby a následnou rekolaudací na běžné jednotky.

#### **4.2 Přechod vlastnického práva k jednotce**

Právním titulem pro přechod vlastnického práva k jednotce je jiná právní skutečnost, než je smlouva, jakožto projev vůle stran. Může se jednat o právní nástupnictví po zemřelém či zaniklém vlastníkovi jednotky, jinou právní skutečností může být příklep ve veřejné dražbě či vydání usnesení o příklepu v soudní exekuční dražbě, dále vydržení či může jít o rozhodnutí soudu či správního úřadu.

---

<sup>1</sup> Jedná se o Hasičský záchranný sbor kraje ve smyslu zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů a ustanovení § 15 odst. 3 písm. h) zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů.

I v případě přechodu vlastnického práva k jednotce platí, že spolu s jednotkou přechází i příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku. Zápis do katastru nemovitostí má v tomto případě pouze deklaratorní účinky, neboť vlastnictví k jednotce vzniká již na základě shora zmíněné právní skutečnosti.

### **4.3 Převody jednotek bytových družstev**

Na ucelenější výklad o bytových družstvech není v této práci dostatek prostoru, proto se zmíním alespoň o převodech jednotek bytových družstev do vlastnictví osob.

Zákon o vlastnictví bytů poskytuje ochranu členům všech bytových družstev<sup>1</sup> v ustanovení § 23 odst. 1, dle kterého byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech. Obdobně se postupuje i u nebytových prostorů, na jejichž financování se fyzická osoba – člen družstva, která je nájemcem, příp. její právní předchůdce, podílela. Definice bytového družstva je s účinností od 1.1.2001 obsažena v ustanovení § 221 odst. 2 obchodního zákoníku, dle kterého družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.

Ustanovení § 23 odst. 2 ZOVB stanoví povinnost stavebním bytovým družstvům (dále jen SBD) a lidovým bytovým družstvům (dále jen LBD) uzavřít smlouvu o převodu bytu s fyzickou osobou, která je členem družstva<sup>2</sup> a zároveň nájemcem bytu a která vyzvala družstvo k uzavření smlouvy o

---

<sup>1</sup> Jde o všechna bytová družstva – tj. stavební bytová družstva, lidová bytová družstva, tzv. privatizovaná družstva vzniklá za účelem koupě budovy od obce, tzv. investorská bytová družstva vzniklá za účelem výstavby bytových domů, bytová družstva vzniklá vyčleněním dle ust. § 29 ZOVB.

<sup>2</sup> Toto ustanovení je však diskriminační pro část nájemců bytů bývalých LBD. Předpisy před přijetím obchodního zákoníku totiž umožňovaly, aby byl z moci úřední nájemcem bytu ve vlastnictví LBD i nečlen tohoto družstva. Pokud tedy družstvo tyto osoby za své členy dobrovolně nepřijalo, nemají tyto osoby nárok na převod bytu do vlastnictví.

převodu vlastnictví k tomuto bytu podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., tzv. transformační zákon – tj. nejpozději do 28. 7. 1992, nebo vyzvala družstvo v další nové lhůtě, běžící od účinnosti zákona o vlastnictví bytů – tj. od 1. 5. 1994 do 30. 6. 1995. Byly-li splněny všechny tyto podmínky, vznikla družstvu povinnost uzavřít smlouvu nejpozději do 31. 12. 1995, nebylo-li stranami dohodnuto jinak. Obdobně se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba, která je členem družstva a zároveň nájemcem, nebo její právní předchůdce. U SBD je navíc nutné doplatit úvěr a veškeré majetkové závazky vůči družstvu vyrovnat, u LBD je nutné prokázat oprávněnost nájmu – tj. že byt byl nabyt řádným způsobem dle zákona. Po splnění těchto podmínek jsou převody bezplatné.

Mnohá družstva, která do té doby neučinila prohlášení vlastníka se však této povinnosti uzavřít smlouvu o převodu jednotky vyhýbala s poukazem na ustanovení § 5 odst. 1 ve znění účinném do 1. 7. 2000, tedy, že vlastník budovy „může“ prohlásit, že vymezuje jednotky. Družstva tak dovozovala, že zákon jim neukládá povinnost učinit prohlášení vlastníka. Bez prohlášení vlastníka budovy jako nezbytné podmínky převodu se však právo nájemců – členů družstev – jevílo jako nevymahatelné. Do přijetí novely č. 103/2000 Sb., která výslovně zakotvila, že prohlášení je povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, byla situace řešena pouze výkladem, který je patrný např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 1069/2000. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že družstvu, které je podle § 23 odst. 2 ZOVB povinno uzavřít s fyzickou osobou smlouvu o převodu bytu, lze soudem uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka dle § 5 odst. 1 ZOVB, a to i přesto, že dle tohoto ustanovení vlastník budovy "může" prohlásit, že vymezuje jednotky. Je tomu tak proto, že prohlášení vlastníka je "conditio sine qua non" pro uzavření smlouvy o převodu bytu a bylo-li by ponecháno pouze na vůli vlastníka, zda toto prohlášení učiní či nikoliv, nemohli by se nájemníci družstevních bytů svého práva na převod bytu v řadě případů nikdy domoci a ustanovení § 23 odst. 2 ZOVB by pozbylo smyslu. Tento názor byl podpořen novelou zákona, kdy se v novém ustanovení § 4 odst. 1 účinném od 1. 7. 2000 uvádí, že prohlášení je povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví. Procesně právní způsob, jímž bylo možné vynutit na bytovém družstvu vydání

prohlášení vlastníka budovy byla žaloba na plnění (prohlášení vlastníka budovy je nezastupitelné plnění a nelze proto rozsudkem nahradit projev vůle dle ust. § 161 odst. 3 OSŘ) a současně soud uložil žalovanému povinnost podat návrh na zápis prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.<sup>1</sup>

Shora zmiňovaná novela zákona o vlastnictví bytů – zákon č. 103/2000 Sb., účinná od 1. 7. 2000 zakotvuje ve svém čl. II bod 1 pravidla pro běh a délku promlčecí doby k uplatnění práva na uzavření smlouvy tak, že nebyla-li smlouva podle § 23 odst. 2 ZOVB uzavřena ani do 30. 6. 2000, promlčecí doba začne běžet dnem účinnosti této novely a trvá 10 let, přičemž ustanovení § 100 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije. Od 1.1.2010 je v účinnosti novela zákona o vlastnictví bytů, a to zák. č. 345/2009, která v čl. II bodu 1 lhůtu k uzavření smlouvy o převodu těchto bytů prodlužuje o dalších deset let a končí 31.12.2020. Zmiňovaná novela navíc doplňuje do ustanovení § 23 ZOVB odstavce 4 a 5, kterými zpřesňuje postup přípravy a uskutečňování převodů družstevních jednotek a současně zavádí majetkové sankce pro případ, že družstvo nedodrží zákonem stanovený postup.

Zákonné nároky na převod jednotek do vlastnictví tedy existují pouze v případě SBD a LBD a většina jejich členů možnosti dané zákonem o vlastnictví bytů požádat o převod jednotky do vlastnictví již využila. U ostatních typů bytových družstev (např. investorská, privatizační) zákon právo na převod jednotek do vlastnictví nezajišťuje, může být založeno pouze smluvní cestou. Převod vlastnictví bytu z takového družstva na jeho člena je možné jen rozhodla-li členská schůze o převodu bytů do vlastnictví. K rozhodnutí je ještě zapotřebí ve smyslu ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká.

Poměrně často se vyskytuje situace, kdy jeden z manželů je členem družstva a nájemcem družstevního bytu, přičemž obě tato práva nabyt před

---

<sup>1</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. s. 42 a násl.

uzavřením manželství. Druhému manželu náleží tedy pouze právo společného nájmu družstevního bytu, společné členství manželů v družstvu neexistuje. Vlastnictví bytu je v této situaci možné převést pouze tomu z manželů, který je členem bytového družstva. Byt bude náležet do výlučného vlastnictví tohoto manžela, SJM zde vůbec nevznikne.<sup>1</sup> Zajímavá je situace, kdy jeden z manželů za trvání manželství zdědí členský podíl v družstvu a stane se v souladu se stanovami družstva členem tohoto družstva a zároveň nájemcem bytu. V tomto případě se stává společným členem družstva i společným nájemcem bytu druhý manžel. Bude tedy možné převést byt do SJM, nicméně nelze opomenout ustanovení § 143 občanského zákoníku, které vylučuje ze SJM majetek nabytý dědictvím. Bude tedy třeba vycházet ze stanoviska dědice, zda bude žádat o převod jednotky do SJM, což zákon o vlastnictví bytů umožňuje, či zda bude žádat o převod do svého výlučného vlastnictví.<sup>2</sup>

## 5. Zánik vlastnictví jednotek

Lze rozlišovat dva základní způsoby zániku vlastnictví jednotek: zánik absolutní a zánik relativní. K absolutnímu zániku dojde v případě, kdy vlastnické právo zanikne bez toho, aby je nabyt někdo jiný. Jde o případ zničení (demolice) jednotky či samotného domu nebo může jít o zánik jednotky či zánik domu nezávisle na vůli jejího vlastníka, a to v důsledku různých skutečností – např. požáru, zemětřesení apod. V případě relativního zániku zaniká vlastnické právo k jednotce bývalému vlastníku a současně ho nabývá někdo jiný – jde o převod nebo přechod vlastnického práva jež jsou blíže rozvedeny v předchozí kapitole.

---

<sup>1</sup> Tento názor je podporován řadou odborníků viz. prof. J. Švestka, JUDr. O. Jehlička v Právních rozhledech č. 12/1995, JUDr. J. Zatočil v Právním rádci č. 5/1996, JUDr. M. Novotný v Právních rozhledech č. 5/1997.

<sup>2</sup> Srov. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. s. 245 a násl.

## 5.1 Zrušení vymezení jednotek

Ze zvláštnosti bytového vlastnictví vyplývá jeden ze způsobů zániku, a to zrušením vymezení jednotek ve smyslu ustanovení § 5 odst. 6 a 7 ZOVB. Tento způsob zániku je možné zařadit mezi případy absolutního zániku, neboť jednotky, jako samostatné věci v právním smyslu přestávají existovat a opětovně se stávají součástí budovy. Dochází k opačné konstrukci prohlášení vlastníka, kdy jednostranným prohlášením jediného vlastníka všech jednotek nebo dohodou všech vlastníků jednotek o zrušení vymezení jednotek dochází opětovně ke sjednocení „rozděleného“ domu na budovu.

Pro jednostranné prohlášení jediného vlastníka všech jednotek či pro dohodu všech vlastníků jednotek o zrušení vymezení jednotek je pod sankcí absolutní neplatnosti stanovena zvláštní forma, a to notářský zápis. Vlastnictví jednotek se mění na výlučné vlastnictví jediného vlastníka jednotek (*dominium unius rei*), příp. na spoluvlastnictví budovy (*condominium unius rei*), přičemž velikost spoluvlastnických podílů dosavadních vlastníků jednotek se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Věcně právní účinky prohlášení či dohody nastávají vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad.

Po zrušení vymezení jednotek se bude vlastnické právo výlučného vlastníka budovy řídit ustanovením § 123 a násl. občanského zákoníku a právní vztahy spoluvlastníků budovy se budou řídit ustanoveními § 136 a násl. občanského zákoníku.

Zrušení vymezení jednotek se nedotýká práv k pozemku. Byli-li vlastníci jednotek podílovými spoluvlastníky pozemku, zůstávají jimi i nadále. Platí to i v případě, že měli vlastníci jednotek k pozemku jiné právo, pokud však není užívání pozemku podmíněno rozvazovací podmínkou vlastnictví jednotky – pak by právní titul užívání pozemku zanikl.

Co se týče práv a povinností vlastníků jednotek týkajících se konkrétní jednotky, přecházejí zánikem jednotek na podílové spoluvlastníky budovy, příp. na jediného vlastníka budovy. Tento postup lze analogicky dovodit z ustanovení § 20 odst. 3 ZOVB, který předpokládá obrácený postup. Závazky ze smluv týkající se společných částí domu přecházejí na vlastníka budovy, příp. na všechny spoluvlastníky solidárně ve smyslu ustanovení § 139 odst. 1 občanského zákoníku. Věcná práva a povinnosti s věcně právními účinky by měly být za užití analogie § 20 odst. 3 ZOVB vázány s vlastnickým právem k podílu na budově. Existuje však i odlišný názor T. Dvořáka<sup>1</sup>, a to pro případ, kdy je zastavena konkrétní jednotka. Zastává názor, že zástavní právo k jednotce se přemění na zástavní právo k celé budově. Argumentuje elasticitou práva – tj. že stane-li se zástavce – podílový spoluvlastník věci vlastníkem celé věci, rozšiřuje se zatížení věci zástavním právem v důsledku jeho elasticity na věc celou. Domnívám se však, že tento argument nelze v tomto případě použít, protože vlastník jednotky a spoluvlastník společných částí domu se stává podílovým spoluvlastníkem budovy a nikoli jejím výlučným vlastníkem – proto se zástavní právo rozšíří pouze na jeho podíl. Dále argumentuje skutečností, že je-li zastavena budova, pak vznikem vlastnictví jednotek přechází zástavní právo na všechny jednotky a nikoli pouze na některé. Jedná se však o nezbytnou úpravu, neboť odstraňuje pochybnosti, které by mohly vzniknout v návaznosti na změnu vlastnického práva k budově na vlastnické právo k jednotkám, se kterým je zástavní právo spojeno. V tomto případě je rozsah zástavního práva stále stejný jen s tím rozdílem, že zahrnuje více samostatných věcí v právním smyslu.

## 6. Společenství vlastníků jednotek

Novela zákona o vlastnictví bytů, provedená zákonem č. 103/2000 Sb., zavedla do právního řádu do té doby neexistující druh právnické osoby – tzv. Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství). Do té doby vlastníci

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 159.

jednotek sice tvořili společenství ve smyslu ustanovení § 11 ve znění před touto novelou, nebylo však právníckou osobou. Novela ve svých přechodných ustanoveních zakotvila, že v domech s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona – tj. před 1. 7. 2000 – a do tohoto data jim byly doručeny listiny s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, vzniká dnem 1. 7. 2000 společenství podle tohoto zákona a první shromáždění se musí konat do 3 měsíců.

Společenství je tedy právníckou osobu, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu<sup>1</sup>, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právníckým osobám (např. provoz kotelny). Společenství má tzv. speciální subjektivitu – je způsobilé jen k těm jednáním, k nimž ho zmocňuje zákon o vlastnictví bytů v ustanoveních § 9 odst. 1 a § 9a, příp. zvláštní zákony<sup>2</sup>.

Charakteristickými znaky společenství jsou:

- **účelový vznik:** společenství vzniká přísně účelově ke správě společných částí domu a dalším činnostem dle zákona, správa domu prostřednictvím společenství je jedinou možností, jak dům spravovat<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> Správa společných částí domu zahrnuje nejrůznější činnosti, jejichž obsáhlý výčet obsahuje čl. III vzorových stanov společenství, které tvoří přílohu nařízení vlády ČR č. 371/2004 Sb. – jde např. o péči a údržbu společných částí, vč. zajišťování oprav, zajištění dodávky el. energie, plynu, vody, tepla, odvoz odpadu, atd.

<sup>2</sup> Např. zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon (společenství je účastníkem stavebního řízení týkajícího se domu a pozemku); vyhl.č.26/2007 Sb., katastrální vyhláška (společenství může ohlásit vznik nové jednotky v domě - §41/4 a dále vznik či zánik zástavního práva k jednotce povinného vlastníka, došlo-li ke vzniku zástavního práva na základě ust. §13/2, §15/3 ZOVB - §43/4); zák.č.406/2000 Sb., o hospodaření energií - §6a, 12a; §3 odst. 2 nařízení vlády č. 299/2001 Sb.; §17 odst.2 zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, atd.

<sup>3</sup> Rozuměj v domě, kde vzniklo podle zákona o vlastnictví bytů společenství vlastníků jednotek. Nehovořím o případech, kde se uplatní tzv. odložený vznik společenství ani o případech, kdy společenství dosud nevzniklo.

- **vznik nezávisle na vůli vlastníků jednotek:** společenství vzniká okamžikem, kdy jsou splněny podmínky dané zákonem, aniž by měli vlastníci jednotek možnost rozhodnout, zda společenství vznikne;

- **členství ve společenství vzniká a zaniká nezávisle na vůli vlastníků jednotek:** členství vzniká se vznikem společenství a po dobu existence společenství vzniká členství nabytím jednotky, členství zaniká převodem nebo přechodem jednotky, zánikem společenství či zánikem jednotky;

- **předmět činnosti společenství je určen zákonem kogentně** a vůlí členů jej nelze rozšiřovat nad rámec zákona;

- **rozsah právních úkonů společenství je určen zákonem** a vůlí členů jej nelze rozšiřovat nad rámec zákona: jednání, která by překračovala tento rozsah by byla nicotná (nulitní);

- **zákonem omezená vlastnická práva společenství:** může nabývat věci (movité i nemovité<sup>1</sup>), práva a jiné majetkové hodnoty pouze k účelům správy domu. Praxe však ve výkladu není zcela ustálená. Nabývání nemovitostí a jiných majetkových hodnot společenstvím se jeví jako nadbytečné a dosti hazardní, vzhledem k tomu, že vlastníci jednotek jsou zákonnými ručiteli za dluhy společenství, což pro ně může mít velice neblahé důsledky.

Před účinností shora zmiňované novely – zák. č. 103/2000 Sb. vlastníci jednotek za účelem správy domu zpravidla zakládali družstva, jejichž předmětem činnosti byla správa společných částí domu a zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů. Od 1. 7. 2000, kdy vzniká společenství ze zákona a kdy je správa domu prostřednictvím společenství jedinou možností, jak dům spravovat, tak vedle sebe existují paralelně dvě právnické osoby, jejichž předmět činnosti je shodný a které musí vést účetnictví každá zvlášť. Tato situace není zákonem o vlastnictví bytů řešena, proto lze doporučit, aby

---

<sup>1</sup> Blíže k nabývání pozemků společenstvím viz kapitola 2.5 této práce.

uvedená družstva byla zrušena a zlikvidována dle ustanovení obchodního zákoníku.

## **6.1 Vznik, ustavení a zánik společenství vlastníků jednotek**

Vznik společenství není vázán na zápis do rejstříku, neboť zákon o vlastnictví bytů jako zvláštní zákon ve smyslu ustanovení § 19a odst. 2 občanského zákoníku váže okamžik vzniku na jiné právní skutečnosti, než je zápis do rejstříku. Společenství vzniká ze zákona při kumulativním splnění dvou podmínek: vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami a z toho jsou alespoň tři jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to ke dni doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto prvních tří vlastníků. Teprve po tomto vzniku je společenství ustaveno a zapsáno do rejstříku společenství.

Příslušný katastrální úřad má zákonem uloženou povinnost vyrozumět stávající dva vlastníky jednotek v domě o vložení vlastnického práva na základě smlouvy pro třetího různého vlastníka jednotky v domě. Při dalších převodech již tuto skutečnost katastrální úřad ostatním vlastníkům neoznamuje. Jde-li však o nabytí vlastnictví jiným způsobem než smlouvou (např. rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědiců), má oznamovací povinnost vůči původnímu vlastníku budovy tento nabyvatel jednotky. Pro vlastníky je však určující datum doručení listiny s vkladovou doložkou třetímu různému vlastníku. Přestože byli vlastníci katastrálním úřadem informováni o provedení vkladu ve prospěch třetího různého vlastníka, musí se opět na katastrální úřad obracet s žádostí o sdělení data, kdy mu bylo doručeno. Katastrální úřad tuto informaci vyhledá a opět zasílá informaci žadateli. Domnívám se, že taková konstrukce je zbytečně zdlouhavá a nepraktická. Bylo by na místě zakotvit den vzniku společenství jiným způsobem, např. k 1. dni třetího měsíce ode dne, kdy byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí, jak již jedna z novel zákona o vlastnictví bytů navrhovala, avšak nebyla přijata.

Co se týká rozestavěných jednotek v domě, lze dovést, že společenství nevzniká. A to jednak z toho důvodu, že zápis vlastnictví do katastru nemovitostí je v tomto případě prováděn záznamem, jednak z toho důvodu, že účel společenství – tj. především správa společných částí domu – lze realizovat až po dostavbě domu a nikoli v domě s teprve rozestavěnými jednotkami. Zásadním okamžikem bude tedy možnost užívání jednotky – tedy její kolaudace a vznik vlastnictví k již dostavěné jednotce.

Společenství musí být po svém vzniku ustaveno. Zákon stanoví, aniž by však stanovil jakoukoli sankci, že ustavující schůze se musí konat do 60 dnů ode dne vzniku společenství a svolá ji původní vlastník budovy. Vzhledem k logice věci a účelu zákona, jímž je vznik fungujícího společenství, lze analogicky dovést, že jestliže původní vlastník nesvolá ustavující schůzi v zákonem určené lhůtě, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky či osoba pověřená správou domu. Není to však jejich povinnost. Ustanovení § 9 odst. 9 ZOVB stanoví, že nejsou-li zvoleny orgány společenství, plní jejich funkci vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Tito pak již mají ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 ZOVB povinnost svolat běžné shromáždění minimálně jednou za rok. Z toho lze tedy dovést, že mají povinnost svolat rovněž ustavující schůzi.

Ustavující schůze je schopná usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Za účasti notáře schválí stanovy (tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů) a zvolí členy orgánů společenství (nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků). Je o tom pořízen notářský zápis, jehož přílohou jsou schválené stanovy. Nejsou-li stanovy schváleny, platí tzv. vzorové stanovy, které tvoří přílohu nařízení vlády ČR č. 371/2004 Sb.

Dále zákon stanoví pořádkovou lhůtu 60 dnů ode dne konání ustavující schůze, ve které musí být podán návrh na prvozápis společenství do rejstříku společenství. Zápis má pouze deklaratorní účinky, neboť jak bylo výše vysvětleno společenství vzniká nezávisle na provedení zápisu.

Podle ustanovení § 9 odst. 15 ZOVB, společenství zaniká dnem zániku domu nebo v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 ZOVB<sup>1</sup>. Zánik domu znamená změnu faktického stavu, kdy dům přestane splňovat definiční znaky domu podle zákona o vlastnictví bytů. Může jít o zánik domu buď na základě právní události či zcela cíleně na základě právního úkonu.

V případě ostatních právnických osob však nejprve dochází ke zrušení a teprve poté k jejich zániku. Z tohoto lze usuzovat, že dikce zákona o zániku společenství je chybná a měla by znít tak, že dnem zániku domu nebo v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 dochází ke zrušení společenství. Nesouhlasím se závěry, že v případě zániku společenství se do likvidace nevstupuje, likvidace neprobíhá a okamžikem zániku společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory v majetku společenství přechází na osoby, jež byly vlastníky jednotek v okamžiku zániku společenství, a to v poměru odpovídajícímu velikosti jejich dosavadních spoluvlastnických podílů na společných částech zaniklého domu<sup>2</sup>. Dle ustanovení § 20a odst. 3 OZ se vyžaduje před zánikem právnické osoby její likvidace, pokud celé její jmění nenabývá právní nástupce nebo zvláštní zákon nestanoví jinak. V tomto případě však žádná zvláštní úprava neexistuje, je proto nutné provést likvidaci přiměřeně podle obchodního zákoníku.

Vzhledem k velmi úzkému vymezení případů zániku společenství v ustanovení § 9 odst. 15 ZOVB, lze usuzovat, že změní-li se počet jednotek v domě tak, že bude nižší než pět nebo se počet vlastníků v domě sníží tak, že všechny jednotky budou ve vlastnictví jednoho nebo dvou vlastníků, společenství nezanikne. Pokud tedy již jednou byly naplněny podmínky vzniku společenství a později se změní, společenství nezaniká.

---

<sup>1</sup> Viz kapitola 5.1 této práce.

<sup>2</sup> Holejšovský, J.; Neplechová, M.; Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. str. 77.

## **6.2 Stanovy společenství vlastníků jednotek**

Stanovy jsou základním vnitřním dokumentem společenství upravujícím jeho vnitřní právní režim. Obsahují základní skutečnosti týkající se podstaty společenství a jeho účelu, vztahů mezi vlastníky jednotek navzájem, jejich práva a povinnosti, tvorby a působnosti orgánů a další zákonem stanovené skutečnosti. Jsou přijímány a měněny výlučně shromážděním vlastníků jednotek, a to tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů, tato pravomoc je nepřenosná.

Ustanovení § 9 odst. 4 ZOVB stanoví obligatorní náležitosti stanov. Jde o sídlo společenství a jeho název; předmět činnosti, kterým je správa domu; orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání; práva a povinnosti členů společenství; způsob úhrady nákladů spojených se správou domu; způsob nakládání s majetkem společenství. Dále stanovy mohou obsahovat další náležitosti, které zákon nevyžaduje a je tedy na uvážení shromáždění, zda je do stanov zařadí. Je však třeba respektovat ústavní zásadu, že každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Nelze tedy nikomu ukládat povinnosti ani sankce bez výslovné úpravy v zákoně. Stanovy nesmí být svým obsahem či účelem v rozporu s právními předpisy, dobrými mravy či poctivým obchodním stykem.

Otázkou je absence určité náležitosti ve stanovách. Nejsou-li zahrnuty fakultativní náležitosti ve stanovách, stanovy jsou platné a případně nastupuje na místo stanov příslušné ustanovení zákona. V případě absence obligatorní náležitosti stanov, zákon nedává jednoznačné řešení. Pokud stanovy neobsahují některou z obligatorních náležitostí, avšak ve zbývajících částech jsou v souladu se zákonem, jednou z variant řešení je to, že tato absence některé obligatorní náležitosti neznamena neplatnost stanov jako celku. S uvedenou variantou počítají i samotné vzorové stanovy v ustanovení § 1 odst. 2, přičemž ve věcech chybějící obligatorní náležitosti se bude SVJ řídit příslušným ustanovením vzorových stanov. Tento názor podporuje i zásada přednosti vůle samotných vlastníků jednotek, před absolutní implementací vzorových stanov. Logický je

však i názor opačný, a to že chybějící obligatorní náležitost stanov způsobuje jejich neplatnost jako celku a nastoupí tedy právní režim vzorových stanov jako celku. Je totiž velice složité určit hranici, kdy ještě lze považovat za stanovy SVJ přijatý dokument neobsahující určité obligatorní náležitosti a kdy už nikoliv. Nelze opomenout ani značnou nepřehlednost v případě, že by se určité záležitosti řídily přijatými stanovami a jiné zase právním předpisem. Zda se bude společenství řídit svými schválenými stanovami či vzorovými stanovami by mělo být určeno v rejstříkovém řízení.

### ➤ **Vzorové stanovy**

Vzorové stanovy společenství byly podle ustanovení § 9 odst. 10 ZOVB vydány vládním nařízením č. 371/2004 Sb. účinným ode dne 1. 7. 2004, jako příloha nařízení. Zákon o vlastnictví bytů stanoví, že pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství těmito vzorovými stanovami. Je však třeba upozornit na skutečnost, že bude-li úprava ve vzorových stanovách v rozporu se zákonem, má samozřejmě vzhledem k právní síle tohoto předpisu přednost úprava v zákoně. Ukládají-li stanovy členům společenství povinnosti a zřizují-li jim práva ve větším rozsahu, než stanoví zákon, je vždy nutné, aby nepochybně ze zákona vycházely, byly přiměřené a v souladu se zněním a účelem zákona a též s dobrými mravy.

Zajímavé je zmínit i názor T. Dvořáka, který považuje úpravu vzorových stanov za neústavní a zcela neakceptovatelnou. Domnívá se, že vzorové stanovy, jako nařízení vlády, které může být dle čl. 78 Ústavy ČR vládou vydáno jen k provedení zákona a v jeho mezích, překročily zákonné zmocnění a doplňují či dokonce nahrazují chybějící zákonná ustanovení. Dále upozorňuje na neústavní formulaci § 9 odst. 10 ZOVB, dle které neschválí-li shromáždění stanovy, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami. Tvrdí, že se tak vnucuje vlastníkům něco proti jejich vůli, čímž se nerespektuje jejich vůle a zasahuje se do výkonu jejich práv a povinností.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 297 a násl.

### **6.3 Orgány společenství vlastníků jednotek**

Společenství má jako každá právnická osoba své orgány. Obligatorními orgány jsou shromáždění a statutární orgán – výbor nebo pověřený vlastník. Společenství může fakultativně tvořit i další orgány, které musí být vymezeny ve stanovách svým názvem, působností (nesmí být shodná s výlučnou působností obligatorních orgánů), úpravou vzniku a zániku funkce orgánu, počtem členů (příp. vnitřním členěním kolektivního orgánu) a úpravou svolávání a usnášeníschopnosti. Změnou stanov lze tyto fakultativní orgány zrušit.

Pokud nebudou zvoleny orgány (obligatorní i fakultativní – jsou-li zřízeny), ustanovení § 9 odst. 9 ZOVB stanoví náhradní řešení. V případě, že se shromáždění k volbě vůbec nesejde, nebo se sejde, ale orgány nezvolí, plní funkci orgánů vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Zákon však neřeší situaci, kdy takoví vlastníci již neexistují.

#### **6.3.1 Shromáždění vlastníků jednotek**

Shromáždění vlastníků je nejvyšším orgánem společenství a je tvořeno všemi vlastníky jednotek. Jeho působnost není zákonem výslovně vyjmenována, je proto nutné dovozovat ji z jednotlivých ustanovení zákona. Do jeho výlučné působnosti spadají věci zásadního významu, k jejichž rozhodnutí zákon předepisuje kvalifikovanou většinu (např. schválení a změna stanov, změna prohlášení vlastníka, volba a odvolávání členů statutárního orgánu, podstatné změny týkající se společných částí domu apod.). Je-li určitá věc svěřena do působnosti shromáždění přímo zákonem, nemůže o ní rozhodovat jiný orgán. Stanovy mohou působnost shromáždění libovolně rozšířit, s výjimkou věcí svěřených zákonem statutárnímu orgánu. Zákon o vlastnictví bytů řadu důležitých záležitostí vůbec neupravuje. Lze proto doporučit, aby si shromáždění ve smyslu ustanovení § 9 odst. 11 ZOVB

vyhradilo např. rozhodování o úvěru. Pokud by tak neučinilo, bude v této věci rozhodovat výbor, avšak ručí všichni vlastníci jednotek.

Zákon stanoví, že shromáždění musí být svoláváno alespoň jednou ročně. Způsob vyrozumění o svolání shromáždění však zákon nestanoví, musí být proto uveden ve stanovách. Shromáždění svolává (dle zákonné dikce „se sejde z podnětu“) statutární orgán či vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů (počítáno nikoliv podle jednotlivců, ale podle výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu). K přijetí usnesení je obecně zákonem vyžadována nadpoloviční většina přítomných hlasů. V určitých případech je vyžadována kvalifikovaná většina či dokonce souhlas všech vlastníků. Stanovy mohou určit, že k rozhodnutí určitých věcí je zapotřebí i vyšší počet hlasů. Není to však praktické, snadno se totiž může stát, že shromáždění tímto způsobem nebude schopno vůbec rozhodnout. V souvislosti s přijímáním usnesení je nutné upozornit na chybnou dikci ustanovení § 11 odst. 5 druhá věta ZOVB, která stanoví, že k modernizaci, rekonstrukci, stavebním úpravám a opravám společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu ani velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Je zde naprosto nejasné, zda se hlasuje podle hlasů, či podle jednotlivců, judikatura soudů zatím tuto otázku neřešila. Vzhledem k tomu, že v případě usnášeníschopnosti i dalších schvalování se hovoří o většině hlasů a dále že vlastníci ručí podle výše svých podílů, domnívám se, že i v případě ustanovení § 11 odst. 5 by se mělo hlasovat podle hlasů.

Pro případ, že se vlastníci nedohodnou - tzn. při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody - v ustanovení § 11 odst. 3 ZOVB je zakotvena ochrana všech vlastníků (tj. vlastníků, kteří hlasovali pro návrh, proti návrhu, i těch, kteří se hlasování neúčastnili) spočívající v možnosti podat návrh soudu, aby ve věci rozhodl. Dále je stanovena ochrana přehlasovaného vlastníka, který může požádat soud, jde-li o důležitou

záležitost, aby o ní rozhodl. Soud bude zkoumat především věcnou stránku – tj. správnost a účelnost usnesení – a bude rozhodovat o záležitosti namísto shromáždění. Analogicky lze dovodit, že prekluzivní šestiměsíční lhůta platí pro oba typy žalob.

Domnívám se, že vedle shora uvedeného žalobního práva je z důvodu právní jistoty přípustný další způsob, jak se domoci ochrany, a to žaloba na určení neplatnosti usnesení shromáždění, je-li na tom naléhavý právní zájem, dle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. Soud bude zkoumat, zda usnesení splňuje základní předpoklady platnosti rozhodnutí (tj. určitost, srozumitelnost, plnění z něj nesmí být nemožné, obsah a účel musí být v souladu se zákonem, nesmí je obcházet ani se přičít dobrým mravům, musí být ve formě, kterou předepisuje zákon) a zda byly splněny další podmínky spojené se svoláním a konáním shromáždění dle zákona (usnášeníschopnost, přijetí rozhodnutí potřebnou většinou). Nebude-li splněn byť i jen jeden předpoklad, bude usnesení absolutně neplatné. Rozpor usnesení se stanovami zřejmě tuto neplatnost nezpůsobí. Problémem však je, že zákon nestanoví žádnou časovou mez, do kdy je třeba žalobu podat. Výklad, že se lze absolutní neplatnosti domoci kdykoliv, je v této situaci z hlediska právní jistoty neúnosný. Bude proto nutné zahrnout časové hledisko pod posouzení naléhavého právního zájmu soudem.<sup>1</sup>

Názory na připuštění této další možnosti obrany však nejsou jednotné. Někteří autoři<sup>2</sup> se přiklánějí k názoru, že ustanovení § 11 odst. 3 ZOVB je speciální, a proto je jedinou možností, jak projevit nesouhlas s rozhodnutím shromáždění. Žalovat na neplatnost usnesení shromáždění podle obecných předpisů není dle jejich názoru možné. Nezbyvá tedy, než počkat na jednoznačnou úpravu v zákoně či na soudní judikaturu.

Na závěr této kapitoly je vhodné poznamenat, že v domech s velkým počtem vlastníků je velice náročné pořádat shromáždění. V praxi tak může

---

<sup>1</sup> Holejšovský, J.; Nepochová, M.; Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 102 a násl.

<sup>2</sup> Fiala, J. in Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 142 a násl.

docházet k tomu, že jediný možný způsob rozhodování je mimo rámec jednání shromáždění, a to hlasováním per rollam. Zákon takový postup nezakazuje. Je však vhodné, aby nový zákon řešil i tyto situace, kdy je téměř nemožné pořádat shromáždění pro nadměrný počet vlastníků, a to např. možností zvolit si delegáta na patře domu apod.

### **6.3.2 Statutární a výkonný orgán**

Statutární orgán je u společenství zároveň orgánem výkonným. Jako výkonný orgán řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech správy domu, s výjimkou těch věcí, jež ze zákona nebo dle stanov náleží do výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění vyhradilo. Naopak pravomoc statutárního orgánu je výlučná, žádný jiný orgán ji nemůže vykonávat. Statutární orgán má jednak vnější působnost (jedná jménem společenství navenek), jednak vnitřní působnost (např. svolává shromáždění, vede účetnictví). Je volen shromážděním, a to nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků. Za svou činnost odpovídá shromáždění.

Statutární orgán buď může být orgánem kolektivním nebo individuálním. Individuálním statutárním orgánem je pověřený vlastník. Kolektivním orgánem je výbor společenství (dále jen výbor). Stanovy musí obsahovat počet členů (a to vždy konkrétním číslem – nikoli rozmezím – což je důležité z hlediska posouzení usnášenischopnosti), přičemž minimální počet jsou tři členové. Funkční období určují stanovy, nesmí však přesáhnout pět let – i přes nepřesnou formulaci zákona je třeba počítat funkční období každému členovi zvlášť, není určeno pro výbor jako celek. Členové výboru si ze svého středu volí předsedu, způsob této volby je upraven ve stanovách. Při výkonu vnitřní působnosti výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, pokud stanovy neurčí jinak. Každý člen výboru má jeden hlas. Při rovnosti hlasů předseda neuplatňuje svůj rozhodující hlas. Dle ustanovení § 9 odst. 13 při výkonu vnější působnosti jedná navenek jménem výboru vždy jeho předseda. V případě písemného právního úkonu (je-li písemnost vyžadována zákonem či nikoli) musí být společně s předsedou podepsán vždy ještě alespoň jedním

členem výboru. Je otázkou, do jaké míry je toto ustanovení kogentní a zda lze určit ve stanovách jiný způsob jednání členů výboru. Domnívám se, že jde o kogentní ustanovení a nelze předsedu výboru omezovat v jednání, kvůli kterému je především volen.

Zákon o vlastnictví bytů výslovně neupravuje, kdo může být členem výboru. U pověřeného vlastníka již ze samotného názvu vyplývá, že jím musí být vlastník jednotky. V případě výboru však zákon členství neřeší. Vzhledem k ust. § 9 odst. 7 písm. b) ZOVB a dále k povaze společenství, kdy členy společenství mohou být pouze vlastníci jednotek, lze vyvodit závěr, že členem by měl být vlastník jednotky v domě a nikoli třetí osoba. V praxi je však často obtížné ustanovit výbor výlučně z vlastníků jednotek. Proto praxe připouští, aby si vlastníci ve stanovách upravili, zda a kolik členů výboru smí být třetí osobou – nevlastníkem. De lege ferenda by bylo vhodné i tuto otázku výslovně řešit v zákoně o vlastnictví bytů. Například francouzská právní úprava umožňuje dle čl. 17 CdC<sup>1</sup>, aby syndikát jmenoval i nevlastníka – tedy třetí osobu smluvně vázanou k výkonu funkce statutárního orgánu. Vlastnictví jednotky je dle čl. 21 CdC podmínkou pouze u členů syndikátu.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem jednotky může být i právnická osoba, může být tato také členem výboru, resp. pověřeným vlastníkem. Jménem právnické osoby vykonává práva a povinnosti spojené s výkonem funkce její statutární orgán, příp. zástupce na základě speciální plné moci udělené statutárním orgánem. Další podmínkou vzniku funkce člena výboru, resp. pověřeného vlastníka je způsobilost k právním úkonům. Jiné podmínky (např. podmínky stanovené v ust. § 381 obchodního zákoníku, absence překážky provozování živnosti podle živnostenského zákona, bezúhonnost apod., které platí pouze pro podnikatele) stanoveny nejsou. De lege ferenda by bylo vhodné tyto podmínky rozšířit přímo ustanovením zákona. Stanovy totiž nemohou rozšířit podmínky nad rámec zákona, byly by v této části neplatné.

---

<sup>1</sup> Zákon Francouzské republiky č. 65-557 z 10.07.1965, kterým se určuje statut spoluvlastnictví budov („Code de copropriété“).

Statutární orgán je povinen vykonávat svou funkci řádně a svědomitě. Platí zde obecná odpovědnost za škodu dle ustanovení § 420 a násl. občanského zákoníku, kterou člen výboru, resp. pověřený vlastník, způsobí porušením své právní povinnosti, a dále trestní odpovědnost konkrétních fyzických osob.

Zákon o vlastnictví bytů neupravuje zánik funkce člena statutárního orgánu. Výkon funkce logicky zaniká vždy zánikem společenství, zánikem či smrtí člena statutárního orgánu, ztrátou způsobilosti k výkonu funkce nebo uplynutím funkčního období člena. Shromáždění může člena statutárního orgánu odvolat, a to stejným způsobem, jakým ho do funkce zvolilo. Člen může i sám svým jednostranným úkonem z funkce odstoupit, neboť dle ústavní zásady nesmí být nikdo podroben nuceným pracím nebo službám. V tomto případě se jedná o jednostranný projev vůle, který je účinný dnem doručení výboru, v případě pověřeného vlastníka se odstoupení oznamuje na jím svolaném shromáždění – k tomuto dni funkce zaniká, odstoupení se bere pouze na vědomí.

## **7. Zvláštní práva a povinnosti vlastníků jednotek**

### ***7.1 Právo a povinnost účasti na správě domu***

Rozsah tohoto práva a povinnosti odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, které jsou společné všem vlastníkům domu. Vlastníci jednotek se však mohou dohodnout na jiném kritériu rozhodném pro rozsah práva podílet se na správě domu, která zahrnuje i povinnost hradit s tím související náklady dle ust. § 15 odst. 1 ZOVb. Takovou dohodu musí uzavřít všichni vlastníci jednotek<sup>1</sup> a působí pouze mezi nimi, nikoli vůči třetím

---

<sup>1</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008.

osobám. Proto je vyloučen nesoulad takové odchylné úpravy s ustanovením § 12 ZOVB.

Správou domu se rozumí správa, provoz, údržba a opravy společných částí domu, správu jednotky totiž provádí sám její vlastník. Jde např. o zajištění dodávky nejrůznějších médií, odvoz tuhého komunálního odpadu, čištění komínů, provoz výtahu, administrativní činnost, vyúčtování záloh na tato plnění apod.

Vlastníkům je uložena povinnost hradit veškeré náklady správy domu a pozemku. Shromáždění svým usnesením (nadpoloviční většinou hlasů přítomných) určí výši záloh k uhrazení předpokládaných nákladů, a to zpravidla na období jednoho roku. Statutární orgán rozpočítá tuto částku na jednotlivé vlastníky a sdělí jim výši a den splatnosti zálohy, příp. toto provede samo shromáždění (pokud si toto právo vyhradilo, nebo nebyl-li statutární orgán zvolen či obsazen). V domech, kde společenství nevzniklo, řeší veškeré tyto otázky vlastníci jednotek společným rozhodnutím. Dle ustanovení § 15 odst. 4 ZOVB se v případě zániku členství dosavadního vlastníka jednotky ve společenství nevypořádávají jím poskytnuté zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku. Poskytnuté zálohy, ale i dluhy či pohledávky přecházejí na nového vlastníka jednotky dnem nabytí vlastnického práva k jednotce. Nabyvatel jednotky by si proto měl vždy případnou existenci dluhů převodce prověřit. Případně by přicházelo v úvahu právo na náhradu škody.

Ustanovení § 15 odst. 3 ZOVB poskytuje ochranu vlastníkům jednotek před vlastníky, kteří porušují svou povinnost hradit náklady spojené se správou domu a pozemku. Právní mocí rozsudku, kterým je vlastníkovi uložena povinnost zaplatit dlužnou částku, vzniká vlastníkům jednotek ze zákona zástavní právo k jednotce povinného vlastníka. Na návrh je proveden zápis záznamem do katastru nemovitostí s deklaratorními účinky. Ustanovení § 16 odst. 1 ZOVB pak privileguje tuto pohledávku při výkonu rozhodnutí tím, že zakotvuje její přednostní uspokojení z podstaty při rozvrhovém jednání. Toto ustanovení je však nadbytečné, neboť podle zásady *lex posterior derogat legi priori* se v daném případě uplatní novelizované ustanovení § 337c odst. 1 písm.

c) o.s.ř. a tato skupina pohledávek bude uspokojena podle lepšího pořadí ve třetí skupině.

## **7.2 Právo na soudní ochranu**

Vlastník má právo domáhat se soudní ochrany především:

a) Žalobou na neplatnost usnesení shromáždění. Může ji podat každá osoba, která osvědčí, že má na určení neplatnosti naléhavý právní zájem. Jde tedy o osoby, které se na rozhodnutí podílely a dále osoby, jež byly tímto rozhodnutím dotčeny na svých právech a povinnostech.

b) Žalobou na neplatnost stanov. Zde platí obdobně jako v předchozím bodě, že ji může podat každá osoba, která na určení osvědčí naléhavý právní zájem dle ust. § 80 písm. c) o.s.ř.

c) Návrhem podle ustanovení § 11 odst. 3 ZOVB. Tento návrh může podat buď kterýkoli vlastník jednotky jestliže na shromáždění dojde k rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody. Dále tento návrh může uplatnit vlastník, který byl přehlasován a jednalo-li se o důležitou záležitost, avšak pouze ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy bylo rozhodnutí přijato.

d) Návrhem podle ustanovení § 14 ZOVB. Jde o nucené odnětí vlastnictví, proto musí být splněny kumulativně tyto podmínky: vlastník jednotky zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek nebo některých z nich takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon; druhou podmínkou je, že vlastník neplní povinnosti uložené mu rozhodnutím soudu. Při splnění obou těchto podmínek může soud na návrh společenství či některého vlastníka nařídit prodej jednotky. Na výkon tohoto rozhodnutí se analogicky použije ustanovení § 335 a násl. o.s.ř. Otázkou však zůstává, zda je původní vlastník v případě vydražení jednotky povinen jednotku vyklidit bez

poskytnutí bytové náhrady.<sup>1</sup> Je zjevné, že takový postup by byl absurdní a ustanovení § 14 ZOVB, které má postihnout vlastníky, kteří neplní své povinnosti a omezují výkon vlastnických práv ostatních vlastníků, by postrádalo smysl. Bylo by proto na místě de lege ferenda toto ustanovení rozšířit.

### **7.3 Povinnost odstranění závad a poškození způsobených na jiných jednotkách a společných částech domu**

Dle ustanovení § 13 odst. 2 ZOVB je vlastník jednotky povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. Způsobí-li závady a poškození nájemce, je povinen k jejich odstranění tento nájemce. Teprve nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Odpovědný vůči ostatním vlastníkům však zůstává vlastník této jednotky.

I zde je posílena ochrana poškozených vlastníků. Dnem právní moci rozhodnutí, kterým je poškozeným vlastníkům přisouzena pohledávka vzniklá z neplnění povinnosti odstranit závady a poškození, vzniká ze zákona těmto vlastníkům zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a dále i k movitým věcem, které jsou v jednotce povinného s výjimkou věcí, které jsou vyloučené z výkonu rozhodnutí nebo z exekuce. Dle ust. § 16 odst 2 ZOVB se obdobně užije ustanovení § 672 občanského zákoníku o zástavním právu k movitým věcem na zajištění nájemného.

---

<sup>1</sup> Srov. ustanovení § 853 a § 712 občanského zákoníku.

## **7.4 Povinnost provádět úpravy jednotky v souladu se zákonem**

Můžeme rozlišovat několik druhů úprav jednotek:

a) Úpravy, jimiž by se ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Takové úpravy jsou zakázány. Nemusí dojít k přímému znemožnění výkonu vlastnického práva, stačí, že by jeho výkon mohl být pouze ohrožen. Ustanovení § 13 odst. 3 ZOVB je tak konkretizací obecného omezení vlastnického práva uvedeného v ust. § 127 občanského zákoníku.

b) Úpravy jednotky, jimiž se mění vzhled domu (např. změna barvy nátěru fasády, osazení oken v jiné barvě, apod.). Jde o takové zásahy v jednotce, které jsou pozorovatelné i zvenčí. Takové úpravy vyžadují souhlas všech vlastníků jednotek. Je zde nutné odlišit ustanovení § 11 odst. 5, dle kterého postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů v případě rekonstrukce či modernizace společných částí domu prováděné na základě kolektivní vůle vlastníků jednotek (nejde o zásah pouze jednoho vlastníka při úpravách své jednotky), a to i v případě, že by se měnil vzhled domu.

c) Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a současně velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Tyto lze provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek, neboť půjde o změnu podlahové plochy jednotky.

d) Běžné úpravy jednotky, které nespadají pod písm. a) až c), nepodléhají žádnému zvláštnímu režimu.

## **7.5 Povinnost umožnit přístup do jednotky**

Tato povinnost je vázána na splnění několika podmínek:

- a) přístup vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, případně domu jako celku, instalace či údržba zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- b) nezbytnost přístupu (nelze shora uvedené zajistit jinak – tzn. bez přístupu do jednotky a zároveň se nesmí jednat o zajištění běžného provozu domu či jiné jednotky),
- c) předchozí vyzvání (forma ani způsob výzvy není zákonem stanovena, lze však doporučit písemnou výzvu v takové lhůtě, aby umožnila vlastníkově jednotky dostatečnou přípravu).

Poruší-li vlastník jednotky tuto povinnost, odpovídá za vzniklou škodu. A také naopak, vznikne-li vlastníkově škoda v souvislosti s tím, že umožnil přístup do své jednotky, má právo na náhradu škody.

## **7.6 Oznamovací povinnost**

Ve smyslu ustanovení § 20 odst. 4 ZOVB je nový vlastník jednotky povinen oznámit společenství, že jednotku nabyt. Jestliže společenství nevzniklo, je nutné tuto skutečnost oznámit všem ostatním vlastníkům jednotek, případně správci domu. Oznámení je splněno dnem doručení. Nesplnění této povinnosti zákon přímo nesankcionuje. Nabytím vlastnictví jednotky však vzniká povinnost hradit náklady spojené se správou domu a pozemku a v případě nesplnění této povinnosti mohou nastat nepříznivé následky ve formě odpovědnosti za jejich neplacení.

## **7.7 Povinné členství ve společenství a ručení vlastníků jednotek za závazky společenství**

Jak bylo již v předchozí kapitole zmíněno, členství ve společenství vzniká nezávisle na vůli vlastníka jednotky, a to buď se vznikem společenství nebo po dobu existence společenství nabytím jednotky.

Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Tato povinnost vlastníka jednotky je subsidiární, primárním dlužníkem je vždy společenství, a má pouze dílčí povahu (nejde o ručení solidární, jako je tomu podle občanského zákoníku), neboť míra ručení vlastníka jednotky závisí na výši jeho spoluvlastnického podílu. Bude-li vlastník vyzván věřitelem společenství, je povinen v této míře dluh splnit a bude mít vůči společenství regres. Vlastníci ručí celým svým majetkem, avšak pouze v poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.<sup>1</sup>

Tato povinnost je vyjádřením zásady, že vlastnictví zavazuje. Vlastník má právo a zároveň povinnost podílet se na správě domu v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. V žádném případě se nejedná o porušení ústavních principů. Ústavní soud ČR ve svém nálezu č. 128/2001 Sb. ze dne 13.03.2001 naopak konstatuje, že uvedená úprava zásadu rovnosti vlastníků v právech, princip stejného zákonného obsahu a ochrany vlastnického práva všech vlastníků a princip právní jistoty ve svých důsledcích přiměřeně posiluje. Navíc existence společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby s povinným členstvím vlastníků jednotek a s jejich ručením za závazky společenství je ve světě zcela běžná. Jedinou výjimku představuje Spolková republika Německo, kde taková právnická osoba vznikající ze zákona za účelem správy domu není. Je to dáno historickým vývojem, vlastnictví jednotek je zde málo rozšířené a převažuje forma nájemního

---

<sup>1</sup> Jde o zákonné ručení, na které se uplatní ustanovení § 546 a násl. občanského zákoníku.

bydlení. Proto zde nejsou významnější tendence změnit dosavadní právní úpravu.<sup>1</sup>

## **8. Omezení vlastnického práva vlastníků domů – pronajímatelů**

V současné době je stále mnoho vlastníků domů s byty s tzv. regulovaným nájemným, kde nájemní právo je odvozeno z období před rokem 1993. Jak bude níže vysvětleno, vztahy mezi těmito pronajímateli a jejich nájemci jsou předmětem častých sporů. Jedná se o problematiku velice citlivou a složitou. Při jejím řešení je třeba pamatovat na to, že se jedná o střet dvou rovnocenných práv garantovaných Listinou – ochrana vlastnického práva vlastníka domu (pronajímatele) ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny a ochrana před neoprávněnými zásahy do soukromého a rodinného života nájemce ve smyslu čl. 10 odst. 2 Listiny a dále právo na dostatečné (přiměřené) bydlení dle čl. 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech č. 120/1976 Sb., které podle Obecných poznámek Výboru pro hospodářská, sociální a kulturní práva č. 4 z roku 1991, zahrnuje i aspekt schopnosti placení nájmu. Jinými slovy jde o hledání rovnováhy mezi principem ochrany vlastnictví a principem ochrany nájemníků.

### **8.1 Regulace nájemného**

Regulované nájemné znalo v určité formě již prvorepublikové zákonodárství. Nájemce byl totiž vždy považován za subjekt právního vztahu se slabším postavením, a proto mu je poskytována zvláštní ochrana ať již v podobě taxativního výčtu výpovědních důvodů ze strany pronajímatele, poskytování bytových náhrad či právě regulace nájemného. Regulace nájemného má v Evropě oproti jiným státům světa (např. USA, kde je

---

<sup>1</sup> Dvořák, T. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek, Právní rádce č. 12/2008, str. 20.

nepřípustná) historickou tradici.<sup>1</sup> Systém regulace nájemného vzniká v dobách, kdy je nedostatek bytů a nájemcům je třeba zajistit ochranu - tedy regulovat výši nájemného. Zatímco v evropských standardech vychází regulace nájemného (rent control) z tržních cen bydlení, které v sobě zahrnují nejen tržní ceny pozemků a domů, tržní náklady na jejich opravy, správu a údržbu, ale i přiměřený zisk, ceny nájemného na našem území se nejčastěji zakládaly na podstatně odlišné koncepci bydlení jakožto sociální služby, která je převážně hrazena z celospolečenských prostředků.<sup>2</sup>

Občanský zákoník z roku 1964 zavedl institut tzv. osobního užívání bytů. Rozhodnutím o přidělení bytu vzniklo občanovi právo, aby s ním organizace uzavřela dohodu o odevzdání a převzetí bytu. Touto dohodou o odevzdání a převzetí bytu, vzniklo občanovi právo byt užívat bez ohledu na to, kdo byl jeho vlastníkem, a to na dobu neurčitou. Výši nájemného autoritativně stanovily prováděcí předpisy.<sup>3</sup> Postupná likvidace soukromého vlastnictví politickým systémem po únoru 1948 vedla k tomu, že většina vlastníků bytových domů byla nucena tyto nájemní domy darovat státu. Po revoluci byla v rámci uplatňování restitučních nároků většina těchto domů vydána původním vlastníkům nebo jejich právním nástupcům, avšak často v dosti zdevastovaném stavu. K 1. 1. 1992 došlo ustanovením § 871 občanského zákoníku k transformaci práva osobního užívání bytů v právo nájmu. Nájemní právo tedy vzniklo mimosmluvně (transformací) na dobu neurčitou s tím, že výši nájemného opět stanovovaly autoritativně prováděcí předpisy. S účinností od 1. 1. 1994 to byla vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájmem z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Vyhláška č. 176/1993 Sb. regulovala nájem tak, že stanovila maximální výši nájemného. Tato regulace však neplatila mj. pro byty a domy postavené bez účasti veřejných prostředků, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí po 30. červnu 1993, či pro byty, u nichž se sjednává nájemní smlouva s novým

---

<sup>1</sup> Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1324.

<sup>2</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 8/02, ze dne 20. 11. 2002, vyhlášený pod č. 528/2002 Sb.

<sup>3</sup> Vyhláška č. 411/1950 Ú.l., č. 371/1952 Ú.l., č. 60/1964 Sb. a č. 217/1988 Sb.

nájemcem. Maximální výše nájemného byla stanovena na neúnosné výši pro pronajímatele, neboť nepostačovala na opravu a údržbu domů, které byly často v dosti katastrofálním stavu, natož pak na případný zisk. Pronajímatelé tak nemohli ani splnit svou základní povinnost uloženou občanským zákoníkem v ustanovení § 687 odst. 1, totiž přenechat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Pronajímatelé tak byli ze strany státu nuceni dotovat bydlení nájemců s regulovaným nájemným, a to bez jakékoli náhrady od státu. Právní úprava ani neumožňovala pronajímateli vypovědět nájem ze shora uvedeného důvodu. Tato právní úprava zakládala nerovné postavení vlastníků bytů s regulovaným nájemným a ostatních vlastníků bytů – tedy současně paradoxně diskriminovala skupinu osob, která sjednávala nájemné po roce 1993, na kterou se regulované nájemné nevztahovalo a uzavírala nájemní smlouvy s tzv. tržním nájemným. Praxe byla často taková, že se nájemci snaží za každou cenu získat regulované nájemné, kdy jsou účelově tvrzeny přechody nájmu, aniž by byly splněny zákonné podmínky, uskutečňují se fiktivní výměny bytů, nájemci nedovoleně dále pronajímají (podnajímají) byty za podstatně vyšší částky než je regulované nájemné, atd.<sup>1</sup>

Vzhledem ke shora uvedenému bylo tedy jen otázkou času, kdy bude vyhláška č. 176/1993 Sb. zrušena. Stalo se tak dnem 31.12.2001 nálezem Ústavního soudu ČR ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, vyhlášeným pod č. 231/2000 Sb., neboť uvedenou vyhláškou bylo porušeno právo na pokojné užívání majetku ve smyslu čl. 1 prvního dodatkového protokolu k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen Protokol č.1), jakož i právo vlastnit majetek zakotvené v čl. 11 odst. 1 Listiny a dále je uvedená vyhláška v rozporu i s čl. 4 odst. 3, 4 Listiny, neboť určité kategorie vlastníků jsou nuceny se podrobit podstatným omezením jejich vlastnického práva, zatímco jiné nikoli, a k tomuto omezení dochází napadenou vyhláškou způsobem, jenž má sotva co společného se šetřením podstaty vlastnického práva. Podle názoru Ústavního soudu „princip přiměřené (spravedlivé) rovnováhy mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a

---

<sup>1</sup> Holub, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. 2. aktualizované a doplněné vydání. Linde Praha, a.s., 2003, s. 1073 a násl.

požadavkem na ochranu základního práva jednotlivce dle čl. 1 Protokolu č. 1 vyžaduje, aby byl vzat zřetel na proces destrukce vlastnického práva, zejména pokud se týče vlastníků nájemních domů, diskriminovaných v poměru k ostatním vlastníkům tím, že je jim odepřeno požívat plody a užitky svého vlastnictví, neboť jsou nuceni hradit ze svého to, co má v zájmu naplnění sociálního práva každého na přiměřenou životní úroveň dle čl. 11 Paktu zajišťovat stát. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnického práva“.<sup>1</sup>

Neústavnost a nespokojenost pronajímatelů se shora uvedenou vyhláškou tedy nespočívala v samotné regulaci nájemného, nýbrž v parametrech regulace. Byla zde nastavena absurdní kombinace nízkého nájemného a praktické nemožnosti výpovědi nájemníků. V nálezu sp. zn. Pl. ÚS 8/02, ze dne 20. 11. 2002, vyhlášený pod č. 528/2002 Sb. Ústavní soud konstatoval, že „ochrana vlastnických práv nevylučuje regulaci nájemného jako ústavní formu realizace politiky státu v případě, že se pohybuje v rámci vymezeném ústavním pořádkem a mezinárodními závazky České republiky, přičemž je nutno bedlivě zvažovat jak existenci veřejného zájmu opravňujícího k uplatnění usměrňujících (kontrolních) opatření, tak rovněž výběr podrobných pravidel pro uskutečňování takových opatření. Zasahování státu musí respektovat přiměřenou (spravedlivou) rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce. To znamená, že musí existovat rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli. Regulace nájemného sice není vyvlastněním, může se však týkat obsahu pojmu vlastnického práva. Vlastnictví již z Listiny (čl. 11 odst. 3) není chápáno jako neomezené právo, omezeno však podle Listiny (čl. 11 odst. 4) může být pouze zákonem a za podmínek stanovených Listinou (čl. 4 odst. 2) a pouze v rozsahu, v jakém se nedotýká podstaty vlastnictví (které se nemůže stát pouhou slupkou zbavenou

---

<sup>1</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, vyhlášený pod č. 231/2000 Sb.

obsahu), (čl. 4 odst. 4), přičemž i při tomto omezení platí zákaz diskriminace (čl. 4 odst. 3 Listiny). Pravidlem v této oblasti je proto stanovení nájemného dohodou (čl. 2 odst. 3 Listiny) jako volného (nikoli libovolného) nájemného, jeho regulace je pak výjimkou, která by měla být časově omezena na nutnou dobu“.<sup>1</sup>

## **8.2 Období od zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. do přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu**

Ústavní soud ve shora uvedeném nálezu ponechal zákonodárci 1,5 roční lhůtu k přijetí ústavně konformní právní úpravy regulace nájemného. V počátku přes několikéré pokusy zákonodárců a poté po dlouhodobé nečinnosti byla citovaná vyhláška nahrazena s účinností až k 31. 3. 2006 zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Podle ustanovení § 696 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.3.2006 je způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoven zvláštním právním předpisem. Vyvstala tedy otázka, jaká je oprávněná výše nájemného v období od zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., tedy od 1. 1. 2002 do přijetí nové právní úpravy regulace nájemného. Při absenci takového zvláštního právního předpisu totiž nejde výši nájmu určit a nájemné zůstávalo v naposledy určené výši. Dlouhodobou nečinností zákonodárce tak docházelo k pokračování v porušování základních práv pronajímatelů – vlastníků domů s regulovaným nájemným, neboť neměli možnost jednostranně zvýšit nájemné (dohody s nájemci o zvýšení nájmu takřka nepřicházely v úvahu) ani neměli možnost z tohoto důvodu nájem vypovědět. Pronajímatelé

---

<sup>1</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 8/02, ze dne 20. 11. 2002, vyhlášený pod č. 528/2002 Sb.

se logicky domáhali soudní ochrany buď v podobě žalob proti nájemcům nebo žalob proti státu. Obecné soudy však tyto žaloby zamítaly s odkazem na nedostatek zákonné úpravy.

Řešení přinesl až Ústavní soud. Ve svém nálezu Pl. Ús. 20/05 ze dne 28. 2. 2006, vyhlášeném pod č. 252/2006 Sb., uvedl, že dlouhodobá nečinnost Parlamentu ČR spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3 a 4 a čl. 11 Listiny a čl. 1 odst. 1 Protokolu č. 1. Z tohoto nálezu dále vyplývá, že „obecné soudy i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminaci.<sup>1</sup> Přitom se musí vyvarovat libovůle a rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, na použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.“ Tento způsob řešení je výrazem posouzení relace moci zákonodárné a soudní, tak jak vyplývá z dělby moci ve státě a jak je zachycena v Ústavě. Neplní-li jedna moc své povinnosti, a tím brání v činnosti moci druhé (v daném případě moci soudní), musí nastoupit mechanismus brzd a vyvažování, který je do systému dělby zabudován.<sup>2</sup> Obecné soudy tak mají svým konstitutivním rozhodnutím dotvářet objektivní právo. Nejvyšší soud ČR při zohlednění shora uvedeného nálezu Ústavního soudu ČR zaujal právní názor, že pokud nedošlo ohledně výše nájemného k dohodě, byl soud oprávněn zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a nájemné z bytu konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) zvýšit, avšak pouze od okamžiku podání žalob. Vzhledem k povaze konstitutivního rozhodnutí, nájemné za období před podáním žaloby zvyšovat nelze. O zvýšení nájemného však lze rozhodnout pouze za období do 31.12.2006, tedy do okamžiku, kdy mohl pronajímatel skutečně uplatnit zvýšení nájemného dle

---

<sup>1</sup> Ústavní soud vymezil povinnost obecných soudů rozhodnout o zvýšení nájemného i v předchozím nálezu sp. zn. IV. ÚS 611/05 ze dne 8.2.2006.

<sup>2</sup> Varvařovský, P. Plénum Ústavního soudu o nájemném bydlení, Právní fórum č. 6/2006, s. 220 a násl.

zákona č. 107/2006 Sb., nikoli již od pouhé účinnosti tohoto zákona.<sup>1</sup> V současné době tedy již žaloby proti nájemcům na zvýšení nájemného podávat nelze, neboť již uplynula tříletá promlčecí lhůta.

Ústavní soud rovněž ve svých nálezech<sup>2</sup> zdůraznil odpovědnost státu za újmu vzniklou nepřijetím předvídané právní úpravy. Pokud by tedy nebyl důvodný nárok pronajímatelů na zvýšení nájemného v plné míře uspokojen, mají možnost uplatňovat požadavek na náhradu škody vůči státu. Ústavní soud však ve svém nálezu<sup>3</sup> později vyslovil subsidiární charakter tohoto nároku. Nejprve musí být vyčerpány všechny procesní prostředky k ochraně práva, směřujících vůči nájemcům. Rovněž byl vyloučen přímý nárok na náhradu škody v důsledku protiústavní nečinnosti zákonodárce. Nečinnost Parlamentu totiž není nesprávným úředním postupem dle ustanovení § 13 zák. č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Pronajímatel se tedy může domáhat vůči státu náhrady škody, která mu vznikla v důsledku nezákonného soudního rozhodnutí dle ustanovení § 7 uvedeného zákona. Od nároku na náhradu škody v důsledku protiústavní nečinnosti zákonodárce je však odlišován nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny. V daném případě je nutné posuzovat každý individuální případ zvlášť, neboť samotná protiústavnost právní úpravy regulovaného nájemného nemusí znamenat porušení základního práva každého pronajímatele.<sup>4,5</sup>

### **8.3 Judikatura Evropského soudu pro lidská práva**

Rovněž Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku se opakovaně zabýval omezením vlastnického práva pronajímatelů, tedy systémem regulovaného nájemného.

---

<sup>1</sup> Stanovisko pléna Ústavního soudu ČR ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09.

<sup>2</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 489/05 ze dne 6.4.2006, nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 111/06 ze dne 16.5.2006, nález Ústavního soudu sp. zn. I.ÚS 123/06 ze dne 17.4.2007.

<sup>3</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 9.9.2008, sp. zn. IV.ÚS 175/08.

<sup>4</sup> Stanovisko pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS-st 27/09 ze dne 28.4.2009.

<sup>5</sup> Herc, T. Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného. Právní rozhledy č. 17/2009, s.601 a násl.

V kauze Mellacher a ostatní proti Rakousku ze dne 19.12.1989 (A-168) sice připustil omezení vlastnického práva pronajímatelů i s možností zavedení regulovaného nájemného, avšak musí být nalezena nezbytná rovnováha mezi tímto omezením a zájmy společnosti. Nájemné tedy musí odpovídat rozumným podmínkám a nelze ho stanovit jednostranně v neprospěch pronajímatelů.<sup>1</sup>

Významným rozhodnutím Evropského soudu pro lidská práva v dané oblasti, byl rozsudek ve věci Hutten-Czapska v. Polsko ze dne 19. 6. 2006. Stěžovatelka polského původu se v roce 1990 stala majitelkou domu s byty s regulovaným nájemným. Zásadní nerovnost mezi právy a povinnostmi vlastníků takových bytů zakotvená polskými zákony vedla stěžovatelku k podání řady (neúspěšných) žalob k polským soudům.<sup>2</sup> Vyhověno jí bylo až Evropským soudem pro lidská práva. Polský stát porušil článek 1 Protokolu č. 1, neboť uvalil sociální a ekonomické břemeno vyvstávající z reformy bytového hospodářství pouze na skupinu vlastníků bytů s regulovaným nájemem a nedošlo k jeho spravedlivému rozložení. Došlo tedy k porušení práva vlastníků nemovitostí na pokojné užívání jejich majetku. Vzhledem k tomuto špatnému fungování polské právní úpravy, Evropský soud pro lidská práva uložil Polsku přijmout obecná opatření, která mají respektovat zachování spravedlivé rovnováhy mezi zájmy vlastníků a obecným zájmem společnosti na zajištění bydlení, v souladu s požadavky na ochranu vlastnického práva, přičemž konkrétní prostředky dosažení takového výsledku ponechal na Polsku. Významným je toto rozhodnutí tím, že požaduje po Polsku zjednání nápravy vzhledem ke všem vlastníků, nacházejícím se v obdobné situaci a není omezen pouze na projednávaný případ. Daný případ totiž přesahuje zájmy jednotlivce. Polsku bylo tedy uloženo, aby přijal taková opatření, kterými zjištěný problém vyřeší vůči všem dotčeným osobám na národní úrovni.

Mezi situací v Polsku a situací v České republice lze nalézt mnoho shodných rysů. Předně jde o problematickou situaci na trhu s byty, jako

---

<sup>1</sup> Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 1323 a násl.

<sup>2</sup> Návrh na přestěhování nájemců bytů v jejím domě do obecních bytů, návrh na přiznání náhrady škody za bránění užívání vlastního majetku, návrh na zrušení rozhodnutí, kterými byla přiznána jejím nájemníkům práva nájmu, návrh na určení výše nájemného.

pozůstatku bývalého režimu, a chybějící vůle ze strany státu ji řešit. Shodná je i nepřiměřeně nízká výše nájemného, která nepokrývá ani skutečné náklady na údržbu domů, natož aby zahrnovala zisk, ve spojení s velmi silnou ochranou nájemců před ukončením nájemního vztahu ze strany pronajímatele, který se tak stává vztahem „quasi absolutní povahy“ (nájem může přecházet na další osoby). Přitom se jedná o byty, které byly přidělené státem, bez svobodné vůle současných pronajímatelů. Lze spatřovat i obdobný přístup národních ústavních soudů, když opakovaně apelují na zákonodárce a vytýkají mu nečinnost. Ústavní soud ČR však šel ještě dál a uložil obecným soudům i přes nedostatek zákonné úpravy rozhodovat o zvýšení nájemného.<sup>1</sup>

Pro doplnění nelze nezmínit, že v současnosti probíhají před Evropským soudem pro lidská práva ve věci regulace nájemného řízení i proti České republice. Evropský soud pro lidská práva se v pilotních věcech<sup>2</sup> obrátil na český stát, aby mu zodpověděl několik položených otázek. Vláda ve svém stanovisku vyjadřuje přesvědčení, že stěžovatelé měli k dispozici účinný vzájemně provázaný systém dvou vnitrostátních prostředků nápravy porušení práv a svobod zaručených Úmluvou, které bylo možné uplatnit, a kterých se nyní dovolávají v řízení před Evropským soudem pro lidská práva. Dále vláda vyjadřuje přesvědčení, že nebylo porušeno právo stěžovatele v konkrétní věci na projednání věci v přiměřené lhůtě, jak to vyžaduje článek 13 ve spojení s článkem 6 odst. 1 Úmluvy. Na to, zda bude stěžovatelům přiznána náhrada škody či náhrada morální újmy, budeme muset vyčkat na konečné rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva, které bude mít zásadní vliv na posuzování dalších tisíců případů českých stěžovatelů.

---

<sup>1</sup> Molek, P. Regulace nájemného pohledem ochrany vlastnictví, Právní fórum č. 12/2006, s.141 a násl.,

Pomahač, R. Evropský soud pro lidská práva: K cenové regulaci nájemného v bytech, Právní rozhledy č. 21/2006, s. 800 a násl.

<sup>2</sup> Viz Doplnující stanovisko vlády k přijatelnosti a odůvodněnosti stížností Jan Vomočil proti České republice (č. 38817/04), Art 38, a.s. proti České republice (1458/07).

## **8.4 Současná právní úprava**

Podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., účinného od 31. 3. 2006 může pronajímatel uplatnit jedenkrát ročně v letech 2007 až 2010, resp. v obcích a městech vyjmenovaných v ustanovení § 3 citovaného zákona až do roku 2012, jednostranné zvýšení nájemného. Pronajímatelům byla po několika letech dána možnost zvýšit nájemné, a to způsobem ze strany státu ještě dočasně zasahujícím do jejich vlastnického práva.

Pronajímatel musí nájemci písemně oznámit jednostranné zvýšení nájemného. Toto oznámení musí obsahovat zdůvodnění o tom, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Povinnost platit takto zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v tomto oznámení, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě může nájemce podat žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a maximální přírůstky měsíčního nájemného se vypočítávají dle vzorce uvedeného v příloze shora uvedeného zákona, přičemž je odkazováno na prováděcí předpis, kterým je vždy pro určitá období vydávané Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj.<sup>1</sup> Prováděcí předpis stanoví základní ceny za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, maximální přírůstky měsíčního nájemného, územní rozčlenění obcí a jejich rozdělení do velikostních kategorií a dále postup při vyhledávání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt. Nutno uvést, že s hodnotami, které byly Ministerstvem pro místní rozvoj použity, nebyli dle očekávání spokojeni ani zástupci pronajímatelů, ale ani zástupci nájemců, kterým se zdají být výchozí hodnoty nepřiměřeně navýšené.

---

<sup>1</sup> Naposledy vydané sdělení Ministerstva pro místní rozvoj publikované pod č. 180/2009 Sb. platí pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2012.

Shora citovaný zákon odstranil protiústavní stav, kdy nečinností zákonodárce nebyl přijat žádný právní předpis umožňující jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem. Má však pouze dočasnou povahu. Je třeba si uvědomit, že po skončení účinnosti tohoto zákona bude nájemné opět zmrazeno a nelze vyloučit, že se situace, kdy nájemné nebude postačovat na údržbu nemovitosti, nebude opakovat. De lege ferenda by proto bylo vhodné uzákonit možnost takového pronajímatele, aby se mohl u soudu domáhat přiměřeného zvýšení nájemného.

## **9. Daně související s byty a nebytovými prostory**

K vlastnictví bytů a nebytových prostor a k dispozicím s nimi se vztahují daňové povinnosti. Daně problematiky se týkají jak daně pravidelné - daň z nemovitostí, daň z příjmů, tak daně jednorázové - daň z přidané hodnoty, a tzv. trojdaní – tedy daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí. Daně se uplatňují při výstavbě, při financování bydlení, při převodech nemovitostí, i v průběhu jejich vlastnictví.

### **9.1 Daň z nemovitostí**

Daň z nemovitostí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb. Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok a ke změnám skutečností, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží. Základem daně u staveb i u pozemku je stav k 1. lednu daného zdaňovacího období. Daňové přiznání je daňový poplatník povinen podat do 31. ledna příslušného kalendářního roku, za který je daň z nemovitostí placena. Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena v některém z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo

ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně. Nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Ustanovení § 15 stanoví splatnost daně.

Poplatníkem daně z pozemku i daně ze stavby je vlastník jednotky. Co se týká daně z pozemku, je poplatníkem ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na pozemku evidovanému v katastru nemovitostí. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni platit daň ze svého podílu na pozemku společně a nerozdílně. Platí, že předmětem daně z pozemku je pouze nezastavěná část pozemku. Předmětem daně ze staveb jsou byty a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Podíl na společných částech domu je zjednodušeně vyjádřen koeficientem 1,2, kterým se násobí výměra podlahové plochy jednotky v m<sup>2</sup> při určení základu pro výpočet daně. S účinností od 1. ledna 2009 bylo zrušeno osvobození od daně bytů v novostavbách ve vlastnictví fyzických osob, sloužících k trvalému bydlení vlastníků či osob jim blízkých, které trvalo 15 let od roku, v němž byty začaly být způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, nebo v němž byl pro nové byty vydán kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí. Dle novely č. 576/2002 Sb. může obec od daně z nemovitostí zcela či částečně osvobodit až na dobu 5 let nemovitosti, které byly dotčeny živelní pohromou. Toto osvobození lze též stanovit za již uplynulé zdaňovací období.

## **9.2 Daň z příjmů**

Daň z příjmů je upravena zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Je jím upravena daň z příjmů fyzických osob a daň z příjmů právnických osob. Předmět daně z příjmů fyzických osob je

vymezen v ustanovení § 3 shora uvedeného zákona. S tématem této práce souvisí příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky, příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti, příjmy z pronájmu a ostatní příjmy. Příjmem může být příjem peněžní, nepeněžní, a dokonce i příjem dosažený směnou.

Od daně z příjmů fyzických osob jsou osvobozeny příjmy z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm měl prodávající bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem. Použije-li však prodávající veškeré získané prostředky na uspokojení bytové potřeby, může být tato doba trvajícího bydliště kratší dvou let. Pokud jsou shora uvedené domy nebo byty zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, osvobození se na ně nevztahuje po dobu dvou let od jejich vyřazení z obchodního majetku. Osvobození se nevztahuje ani na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje shora uvedeného domu či bytu, je-li uskutečněn v době do dvou let od nabytí nebo od vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po dvou letech od nabytí nebo vyřazení z obchodního majetku.

Dále jsou osvobozeny příjmy fyzických osob z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor neuvedených výše, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let. Do této lhůty se započítává doba, po kterou nemovitost či jednotku prokazatelně vlastnil zůstavitel, pokud ji prodávající zdědil v řadě přímé nebo jako manžel (manželka). Osvobození se však na tyto příjmy nevztahuje, pokud nemovitosti, byty či nebytové prostory jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do pěti let od jejich vyřazení z obchodního majetku. Dále se nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje nemovitostí, bytu či nebytového prostoru, uskutečněného v době do pěti let od nabytí či vyřazení z obchodního majetku, a to i v případě, že kupní smlouva bude uzavřena až po pěti letech od nabytí či vyřazení z obchodního majetku.

Osvobozen od daně z příjmů fyzických osob je také příjem získaný formou nabytí vlastnictví k bytu jako náhrady za uvolnění bytu, a dále náhrada (odstupné) za uvolnění bytu, vyplacená uživateli bytu za podmínky, že náhradu použil nebo použije na uspokojení bytové potřeby nejpozději do jednoho roku následujícího po roce, v němž náhradu přijal. Tento příjem je osvobozen i v případě, že částku odpovídající náhradě vynaložil na obstarání bytové potřeby v době jednoho roku před jejím obdržáním.

Konečně jsou osvobozeny příjmy vlastníka bytu nebo nebytového prostoru plynoucí jako důsledek úhrady výdajů (nákladů) na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu s jednotkami: 1. ve věcném plnění, pokud tak vyplývá ze smlouvy o výstavbě dalšího bytu, nebo nebytového prostoru, popřípadě jejich částí za předpokladu, že se vlastníci jednotek v domě písemně dohodnou o úhradě uvedených nákladů a výdajů jinak, než podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu;

2. jiným vlastníkem jednotky v domě ve věcném plnění, a to ve výši rozdílu převyšujícího povinnost vlastníka jednotky v domě hradit uvedené náklady a výdaje podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, za předpokladu, že se vlastníci jednotek v domě písemně dohodnou o úhradě uvedených nákladů a výdajů jinak, než podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### **9.3 Daň z přidané hodnoty**

Daň z přidané hodnoty je upravena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o daň, která má z pohledu vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům velké dopady. Předmětem daně je mj. převod nemovitostí anebo přechod nemovitostí v dražbě za úplatu osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti, s místem plnění v tuzemsku. Osobu povinnou k dani vymezuje ustanovení § 5 uvedeného zákona a je jí především fyzická či právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti. Taková osoba je osvobozena od uplatňování daně, pokud její obrat nepřesáhne za částku

1.000.000,- Kč za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců, pokud tento zákon nestanoví jinak. Daň na výstupu je plátce povinen přiznat ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nebo ke dni přijetí úplaty, a to k tomu dni, který nastane dříve, pokud zákon nestanoví jinak. V případě převodu nemovitosti je zdanitelné plnění uskutečněné dnem předání nemovitosti nabyvateli do užívání, nejpozději však dnem doručení listiny, ve které je uvedeno datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí nebo dnem zápisu změny vlastnického práva. V případě převodu práva užívat najatou nemovitost na základě smlouvy, která stanoví povinnost nájemce nabytí nemovitost, která je předmětem smlouvy se však zdanitelné plnění považuje za uskutečněné dnem vzniku práva užívat nemovitost nájemcem.

Základ daně a její výpočet stanoví § 36 a násl. shora uvedeného zákona. U zdanitelného plnění nebo přijaté úplaty se uplatňuje buď základní sazba daně ve výši 20% nebo s účinností od 1. 1. 2008 snížená sazba daně ve výši 9%<sup>1</sup>, resp. s účinností od 1.1.2010 ve výši 10%. U převodu nemovitostí se uplatňuje základní sazba daně, pokud zákon nestanoví jinak. Odchylně zákon stanoví sazbu pro převod staveb pro sociální bydlení a jejich příslušenství, kdy se uplatní sazba snížená. Stavbou pro sociální bydlení se rozumí mj. bytový dům nebo byt pro sociální bydlení, tedy byt, jehož celková podlahová plocha (vč. příslušenství bytu) nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>.

Převod staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně po uplynutí tří let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo od data, kdy bylo započato první užívání stavby, a to k tomu dni, který nastane dříve. Převod pozemků, s výjimkou stavebních nezastavěných pozemků, je od daně osvobozen zcela. Co se týče nájmu<sup>2</sup> pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor, je od daně osvobozen. Pouze pokud jsou obě strany - tzn. pronajímatel i nájemce plátcí daně, může se pronajímatel rozhodnout, že u nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor daň uplatní. Platí tak ochrana nájemců, kteří

---

<sup>1</sup> Toto navýšení snížené sazby daně z původních 5% na 9%, která se uplatňovala na výstavbu, rekonstrukci, modernizaci apod., ale také na převody bytových domů, rodinných domů a bytů, bylo jednou z příčin zdražení nemovitostí.

<sup>2</sup> Rozumí se nájem nikoli krátkodobý, tzn. delší než 48 hodin nepřetržitě.

nejsou plátcí daně před navýšením nájemného ze strany pronajímatele o tuto daň.

Zdaňovacím obdobím je dle dosaženého obratu buď kalendářní čtvrtletí nebo kalendářní měsíc. Daňové přiznání je plátce povinen podat a daň zaplatit do 25 dnů po skončení zdaňovacího období, pokud zákon nestanoví jinak.

#### **9.4 Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí**

Tato daň je upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Jeden předmět daně (tj. v tomto případě zpravidla převod či přechod nemovitostí) lze zdanit pouze jednou z uvedených tří daní. Tyto daně mají některá společná ustanovení. Pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí jsou v ustanovení § 11 shora uvedeného zákona osoby zařazeny do tří skupin vyjadřujících vztah poplatníka k zůstaviteli, dárci (obdarovanému) nebo nabyvateli (převodci). Lhůty k podání daňového přiznání stanoví pro jednotlivé případy ustanovení § 21 zákona.

Poplatníkem daně dědické je dědic, který nabyl dědictví nebo jeho část ze závěti, ze zákona nebo z obou těchto právních důvodů podle pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, jímž bylo řízení o dědictví skončeno. Rozhodovací a poplatková činnost v oblasti dědění je tak oddělena. Soud vydá usnesení o tom, kdo je dědic, jaké je dědictví a jaká je jeho hodnota a teprve poté příslušný finanční úřad provádí daňové řízení.<sup>1</sup> Nestanoví-li mezinárodní smlouva jinak, z nemovitostí nacházejících se na území ČR se vybere daň bez ohledu na státní občanství nebo bydliště zůstavitele a z nemovitostí nacházejících se v cizině se daň nevybírání. Od daně dědické je osvobozeno nabytí majetku děděním, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině.

---

<sup>1</sup> Bučková, A., Oehm, P. Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. 1. vydání. Praha, C. H. Beck 2002, str. 92.

Předmětem daně darovací je bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu nebo v souvislosti s jiným právním úkonem. Bylo-li současně s bezúplatným převodem nemovitosti též bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni nebo právo, jehož obsahem je opětující se plnění obdobné věcnému břemeni, je takto zřízené právo předmětem daně darovací. Poplatníkem této daně je nabyvatel. Při bezúplatném poskytnutí majetku fyzickou osobou, která má trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnickou osobou, která má sídlo v tuzemsku, fyzické osobě, která nemá trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnické osobě, která nemá sídlo v tuzemsku, je poplatníkem daně darovací vždy dárce. Není-li dárce poplatníkem, je ručitelem. Bezúplatné nabytí majetku je osvobozeno od daně, dochází-li k němu mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině.

Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Na rozdíl od příjmů získaných děděním či darováním, na příjmy plynoucí z prodeje nemovitostí se vztahuje daň z příjmů, nejsou-li od daně osvobozeny ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Od roku 1995 se daň z převodu nemovitostí uznává jako výdaj snižující základ daně z příjmů.<sup>1</sup> Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem je předmětem daně z převodu nemovitostí úplatný převod nebo přechod podílu nebo části podílu, o který se sníží hodnota podílu převodce, který měl před vypořádáním. Převody při směně nemovitostí se považují za jeden převod. Daň se vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší. Předmětem daně z převodu nemovitostí je rovněž úplatný převod vlastnictví k nemovitostem v případech, kdy dojde následně k odstoupení od smlouvy, která se tímto ruší. Za podmínek uvedených v ustanovení § 25 odst. 3 shora uvedeného zákona může Finanční ředitelství na žádost poplatníka či z podnětu ručitele daň prominout. Předmětem daně je i převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo přechod vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s postoupením pohledávky. Bezúplatné zřízení věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni při nabytí nemovitosti

---

<sup>1</sup> Bakeš, M. a kol. Finanční právo. 4. aktualizované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 321.

darováním bylo nově s účinností od 1. 1. 2008 začleněno pod daň darovací. Jen pro doplnění, úplatné zřízení věcného břemene spadá pod daň z příjmu, ale jen nad určitou hranici příjmu, jinak se tato daň neplatí.

Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle příslušného cenového předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i tehdy, je-li cena sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná. Rozdíl cen již nepodléhá dani darovací, jako tomu bylo do účinnosti novely č. 322/1993 Sb. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. Poplatníkem je převodce a nabyvatel je ze zákona ručitelem. Dle ustanovení § 45 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, v platném znění, nelze dohodou přenést daňovou povinnost na jiný subjekt. V praxi často převodce žádá, aby daň zaplatil nabyvatel. Je třeba upřesnit, zda je takový závazek zahrnut v kupní ceně či nikoliv. Je-li zahrnut v kupní ceně, převodci se vyplatí kupní cena snížená o daň z převodu nemovitostí. Bude-li však závazek nabyvatele uhradit daň nezávisle na kupní ceně, správce daně nejspíše převodce vyzve, aby podal daňové přiznání k dani darovací, neboť tímto krokem získá majetkový prospěch, případně bude toto ujednání absolutně neplatné pro obcházení zákona. Jedná-li se o směnu nemovitostí jsou poplatníky převodce i nabyvatel a jsou povinni platit daň společně a nerozdílně. Jde-li o převod či přechod vlastnictví k nemovitosti ze SJM nebo do SJM, je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné. V případě podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem a platí daň podle velikosti svého podílu.

Ustanovení § 20 odst. 6 až 8 shora uvedeného zákona uvádí osvobození od daně z převodu nemovitostí (a též daně darovací v případě odstavce 6). Osvobození platí pro první úplatný převod nebo přechod vlastnictví k bytu v nové stavbě nebo bytu, který vznikl nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, provedenou formou vestavby a byt nebyl dosud užíván, jestliže převodcem je fyzická či právnická osoba a převod stavby je prováděn v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, kterou je výstavba nebo prodej staveb a bytů, nebo jejich předmětem činnosti je výstavba nebo prodej staveb a bytů, anebo je-li převodcem obec. Za zmínku stojí též osvobození dle

novelizovaného ustanovení § 20 odst. 6 písm. g) na základě nálezu Ústavního soudu<sup>1</sup>, a to bezúplatné převody bytů a nebytových prostorů z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví členů – fyzických osob, jde-li o bezúplatné převody uvedené v ustanovení § 24 odst. 1 až ZOVB. Dle písm. h) uvedeného ustanovení jsou osvobozeny převody rodinných domků, garáží a bytů z majetku družstev do vlastnictví členů těchto družstev - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k rodinnému domku, garáži nebo bytu vznikl po splacení členského podílu (dalšího členského vkladu) těmito členy nebo jejich právními předchůdci. Podle písm. j) uvedeného ustanovení jsou dále osvobozeny převody bytů a garáží z vlastnictví právnické osoby, vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem budovy, do vlastnictví fyzických osob - nájemců převáděných bytů a garáží, kteří jsou členy nebo společníky této právnické osoby, pokud se fyzické osoby nebo jejich právní předchůdci podíleli svými peněžními prostředky a jinými penězi ocenitelnými hodnotami na pořízení budovy.

## **10. Připravovaná nová úprava zákona o vlastnictví bytů**

V rámci procesu rekonstrukce občanského práva byla zvažována možnost, že by institut vlastnictví bytů a nebytových prostor a jeho úprava byli zakotveni přímo v novém občanském zákoníku. V návrhu nového občanského zákoníku<sup>2</sup> však byla nakonec zvolena varianta, že byty a nebytové prostory návrh občanského zákoníku prohlašuje v ustanovení § 424 odst. 3 za nemovité věci a jejich úpravu ponechává zvláštnímu zákonu, stejně jako je tomu nyní. Ustanovení § 878 odst. 2 návrhu stanoví, že vlastnické právo k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. Úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor se tedy ponechává zvláštnímu samostatnému zákonu.

Ministerstvo pro místní rozvoj předložilo v říjnu roku 2007 návrh nového zákona o vlastnictví bytů. Legislativní rada vlády ho projednala v lednu

---

<sup>1</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 30.11.1999, sp. zn. II. ÚS 485/98.

<sup>2</sup> Rozuměj Návrh občanského zákoníku (Část první až čtvrtá). Hlavní zpracovatelé K. Eliáš a M. Zuklínová. Nákladem Ministerstva spravedlnosti ČR, Praha, 2005.

2008 s tím, že doporučila vládě tento návrh neschvalovat. Překladatel vzal předlohu zpět, aby ji přepracoval. Přepracovaný návrh zákona o vlastnictví bytů byl Legislativní radou vlády projednán v říjnu 2008 opět s doporučením vládě tento návrh neschválit. V pořadí třetí návrh zákona, který měl nahradit dosavadní zákon o vlastnictví bytů a prováděcí předpis – nařízení vlády, kterým jsou vydány vzorové stanovy společenství byl opět předložen Legislativní radě vlády. Tento návrh byl již v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR jako sněmovní tisk č. 843 ve třetím čtení. Vzhledem ke konci volebního období však projednání návrhu zákona nebylo dokončeno a k přijetí nové právní úpravy nedošlo. V novém volebním období budou muset být opět započaty práce na nové úpravě.

Vzhledem k tomu, že byl již publikován návrh nového občanského zákoníku, je nezbytné, aby návrh nového zákona o vlastnictví bytů s ním byl v souladu. Proto se nabízí ještě další varianta, a to dosavadní ZOVB pouze novelizovat.

S ohledem na připravovanou novou úpravu zákona zmíním nejvíce kritizované body předešlých neúspěšných návrhů. Obecně byla kritizována nepřehlednost a složitost návrhů a v mnoha případech neúplnost právní úpravy.

Původní návrh zákona nově vymezoval pojem společné části domu a vymezené společné části domu, které měly být v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Do skupiny tzv. vymezených společných částí domu byly zařazeny i ty části domu, které jsou užívány výlučně s příslušnou jednotkou, jako např. balkóny, lodžie, terasy, okna, vstupní dveře do jednotky, garážová stání, sklepní kóje. Dle dosavadní úpravy se však převážně vychází z toho, že tyto části, které jsou přístupné pouze z jedné konkrétní jednotky nejsou společnou částí domu, nýbrž příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 OZ.<sup>1</sup> Tyto části jsou tedy zahrnuty v ceně jednotky, za niž vlastník tuto jednotku pořídil. Pokud by se tyto části měly stát společnými částmi domu, které by byly ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, tak

---

<sup>1</sup> Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu sp.zn. 1As 2/2004 ze dne 21.12.2005.

jak to vyžadují přechodná ustanovení návrhu zákona, jednalo by se o vyvlastnění, které je v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny. Navíc návrh počítal s tím, že o změnách, opravách a stavebních úpravách těchto vymezených společných částí mělo rozhodovat výlučně shromáždění, a dále, že náklady na opravu a údržbu těchto částí by šly k tíži vlastníka jednotky.

Návrh zákona upravující nově vznik společenství byl přivítán. Společenství dle něj nemělo vznikat ze zákona jako tomu bylo dosud, ale založením a zápisem do rejstříku společenství. Povinnost založit společenství se mělo vztahovat na dům s nejméně pěti jednotkami ve vlastnictví alespoň dvou různých vlastníků. Návrh však neřešil situaci, kdy jeden z vlastníků odmítne společenství založit. Je třeba stanovit určité sankce za nesplnění této povinnosti, např. v podobě založení společenství rozhodnutím soudu. Nový návrh zákona s tímto procesem založení a vzniku společenství jako právnické osoby opět počítal. Společenství mělo vznikat zápisem do rejstříku společenství, kterému měl být přiznán konstitutivní charakter. Současně upravoval mechanismus, který měl motivovat ke splnění povinnosti založit společenství a to tak, že by nebylo možné převést jednotky dokud by nebylo založeno společenství, pokud by to zákon vyžadoval. Navíc návrh umožňoval dobrovolně založit společenství i v případech, kdy ze zákona tato povinnost nevzniká (např. dům s méně než pěti jednotkami).

Nedostatkem návrhu nového zákona byla velmi omezená úprava odpovědnosti členů výboru, jako statutárního orgánu, vztahující se pouze na vedení účetnictví a předložení daňového přiznání. Člen výboru měl nést odpovědnost za škodu podle občanského zákoníku a nikoli jak bylo původně navrhováno zpřísněnou odpovědnost za škodu způsobenou porušením svých povinností podle speciálních ustanovení obchodního zákoníku. Vzhledem k zákonnému ručení členů společenství by byla tato zpřísněná odpovědnost na místě.

Domnívám se, že by bylo de lege ferenda vhodné upravit v zákoně, aby statutárním orgánem společenství mohla být i osoba, která není členem společenství. V praxi se v mnoha případech situace řeší tak, že statutární orgán

existuje jen formálně a jeho činnost fakticky provádí třetí osoba na základě uzavřené smlouvy se statutárním orgánem.

K ochraně členů společenství by bylo rovněž vhodné zakotvit jako obligatorní orgán společenství kontrolní komisi či revizora, a to zejména pro kontrolu hospodaření se společným majetkem. Je rovněž na místě zakotvit možnost vlastníka podat u soudu opravný prostředek proti rozhodnutí výboru.

Absolutní zákaz zastoupení člena na shromáždění členem výboru, pověřeným vlastníkem, členem kontrolní komise či revizorem byl vítaný. Bylo by však vhodné ještě omezit zmocněnce v počtu členů (jejich hlasů), které smí zastupovat, tak, aby nedocházelo ke střetu zájmů a rozporu s dobrými mravy. Např. francouzská právní úprava umožňuje jednomu zmocněnci zastupovat max. tři členy, jejichž hlasy celkem nesmí přesáhnout 5% hlasů všech členů.

Zejména pro velmi početná společenství čítající několik stovek členů, by bylo vhodné zakotvit možnost konání shromáždění po několika patrech domu či po jednotlivých sekcích. Je nepochybné, že uskutečnění shromáždění s tak obrovským počtem osob činí v praxi značné obtíže. Návrh počítal, až na určité výjimky, s možností rozhodovat mimo schůzi shromáždění. Toto rozhodování by však mělo být jen zcela výjimečné, chybí zde totiž diskuse kolektivu, projednávání více osob, a proto je tento institut snadno zneužitelný. Je proto třeba zavést k možnosti takového způsobu rozhodování určitá omezení, např. před důležitým rozhodnutím povinnost záležitost nejprve projednat na shromáždění, dále informovat všechny členy po přijetí rozhodnutí, neboť běží šestiměsíční lhůta, kdy lze takové rozhodnutí napadnout u soudu. V současné úpravě lze takto rozhodnout dle vzorových stanov (zákon takové ustanovení nemá) jen ve dvou případech, a to se souhlasem všech vlastníků. Jde o rozhodnutí o změně účelu stavby a o změně stavby. Existují však i názory, že tento způsob rozhodování lze rozšířit i na další případy.<sup>1</sup> S možností

---

<sup>1</sup> Oehm, J. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj č. 3/2008, str. 14 a násl.

Oehm, J. Ještě jednou k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj č. 4/2008, str. 13 a násl.

rozhodovat i mimo jednání shromáždění počítal rovněž nový návrh zákona a současně zjednodušoval pravidla rozhodování vlastníků jednotek, když odstraňoval výkladově složitá ustanovení o tom, kdy se rozhoduje kvalifikovanou většinou.

Ze současné právní úpravy není jasné, jak má být správně postupováno v případě převodu či přechodu vlastnického práva k bytu či nebytovému prostoru pokud jde o vypořádání přeplatku či nedoplatku na dlouhodobé záloze na opravy a investice a vyúčtování topné sezony. V právní úpravě *by de lege ferenda* mělo být výslovně stanoveno, že tyto přeplatky či nedoplatky spadají do komplexu práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, a že tedy nový vlastník jednotky vstupuje do práv a povinností dosavadního vlastníka ke dni převodu či přechodu této jednotky.

Jak vyplývalo z důvodové zprávy posledního návrhu zákona, kladl si za cíl zachovat právní úpravu ve věcech, kde se již osvědčila, a nebylo proto důvodu k provádění změn. Na druhé straně však bylo třeba vhodným způsobem přistoupit k nezbytným změnám.

Základním předpokladem posledního návrhu nového zákona bylo zdůraznit dualistické pojetí vycházející ze spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky. V tomto ohledu přinesl stávající zákon o vlastnictví bytů významný posun, neboť předchozí zákon č. 52/1966 Sb. byl založen na monistické teorii. Dualistická teorie je správná a není ji proto třeba měnit.

Poslední návrh nově řešil problém chybně zapsaných prohlášení vlastníka budovy. Některá jsou totiž natolik vadná, že by ve smyslu ustanovení § 39 občanského zákoníku byla absolutně neplatná, což způsobuje velkou právní nejistotu, neboť není garantováno, že nabyvatel nabývá to, co je v prohlášení vlastníka vymezeno. Návrh tedy umožňoval provést opravu vad prohlášení vlastníka budovy. Dovolání se jeho neplatnosti by bylo možné jen

---

Oehm, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj č. 11/2008, str. 10 a násl.

v omezených, zákonem stanovených případech a jen takovým způsobem, kterým nedojde k zásahu do práv třetích osob.

Rovněž mělo dojít k nápravě dosud zcela nevyhovujícího stavu, totiž absence ustanovení, která by blíže upravovala správu domu, činnost společenství, postavení, činnost a úkoly orgánů společenství apod. Řadu chybějících ustanovení dosud upravují vzorové stanovy společenství, jako podzákoný normativní právní akt. Tento stav je naprosto nevyhovující, neboť jen zákonem lze ukládat práva a povinnosti fyzickým a právnickým osobám, a tak jsou v řadě případů oprávněné pochybnosti o souladu těchto ustanovení vzorových stanov se zákonem. Poslední návrh nového zákona tedy sliboval úpravu společenství, správy domu a pozemku, která by spolu s úpravou práv a povinností vlastníků jednotek vytvořila právní základ pro praktické fungování vlastnického bydlení v režimu tohoto zákona.

Ať již Ministerstvo pro místní rozvoj ČR zvolí cestu pouhé novelizace stávajícího zákona o vlastnictví bytů či bude pracovat na zákoně úplně novém, jisté je, že bude vzhledem k novému volebnímu období začínat znovu od začátku. Proto nelze předpokládat, že by byla nová úprava přijata dříve, než za dva roky, ledaže by byl podán poslanecký návrh zákona a cesta k jeho přijetí by se tak mohla výrazně urychlit. Zatím tedy nezbývá, než se držet stávajícího zákona o vlastnictví bytů. Doufejme, že při zpracovávání nové úpravy si předkladatel vezme příklad z pozitivně hodnocených změn obsažených v předešlých návrzích nového zákona.

## **11. Závěr**

Problematika vlastnictví bytů a nebytových prostor se dotýká velkého počtu osob a podíl jednotek v osobním vlastnictví každým rokem narůstá, i když již ne tak dynamicky, jako tomu bylo v devadesátých letech minulého století. V roce 2001, kdy proběhlo poslední sčítání obyvatelstva, bylo ve

vlastnictví osob 421547 bytů.<sup>1</sup> Vlastnictví jednotek je v dnešní době jednou z nejjistějších investic. Jedná se totiž o bezpečné uložení peněz. Je však třeba si i v případě jednotek uvědomit, že vlastnictví zavazuje a nebude-li nemovitost dobře spravována, je velice jednoduché o vloženou investici přijít.

Jak již bylo zmíněno, zásadním mezníkem v dané oblasti bylo přijetí 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), který položil základ rozvoje trhu s byty a nebytovými prostory. Zmíněný zákon však v praxi vykazuje řadu nedostatků, o nichž se ve své práci zmiňuji. Zákon byl již mnohokrát novelizován a jsou neustále snahy o vydání zákona úplně nového – i když zatím neúspěšné. Současně je připravován i nový občanský zákoník. Domnívám se proto, že přijetí nového zákona o vlastnictví bytů, jako zákona speciálního, by mělo následovat až po přijetí obecného předpisu. Při opačném postupu se totiž může snadno stát, že by se po přijetí nového občanského zákona dostal zákon o vlastnictví bytů do rozporu s tímto obecným předpisem a musel by se tak opět měnit a novelizovat.

Přes veškeré nedostatky stávajícího zákona o vlastnictví bytů však zastávám názor, že jeho přijetí bylo rozhodně přínosem. Jedná se bezesporu o zákon moderní, který položil základy pro privatizaci bytového fondu a převody družstevních bytů a odstranil deformace vlastnictví z období před rokem 1992.

Vlastnictví bytů a nebytových prostor je velice rozšířené. Vzhledem k deregulaci a postupnému zvyšování nájmu lze očekávat, že vlastnictví jednotek nadále poroste. Za využití dlouhodobých úvěrů, kdy splátky jsou při rozložení v dostatečně dlouhém časovém období únosné, je pro mnohé výhodnější investovat přímo do vlastního než platit neustále se zvyšující nájemné. Týká se to především bytů. Přestože tato varianta přináší značná rizika v souvislosti s platební neschopností dlužníka, je velice rozšířená, neboť pro mnohé je jediným možným řešením, jak získat vlastní bydlení.

---

<sup>1</sup> Viz internetové stránky Českého statistického úřadu: [www.czso.cz](http://www.czso.cz).

## **Shrnutí:**

Tato práce se zabývá problematikou vlastnictví jednotek podle 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).

V úvodu přináší stručný historický vývoj institutu vlastnictví jednotky od antiky až po současnost s ohledem na odlišné pojmání tohoto institutu v právních úpravách různých států. Rovněž jsou rozebrány čtyři základní teoreticko-právní koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostor. Dále se již zabývá platnou právní úpravou obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů a vymezuje její vztah k občanskému zákoníku. Podrobněji jsou rozebrány základní a nejdůležitější pojmy týkající se vymezeného tématu s poukazem na problematická, nejasná či přímo absentující ustanovení zákona. Pozornost je věnována jednotlivým způsobům vzniku vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví domu včetně bližšího pojednání o prohlášení vlastníka budovy a o smlouvě o výstavbě.

Tato práce se dále zabývá praktickými otázkami při převodech vlastnického práva k jednotkám s poukazem na zvláštní ustanovení zákona o právu přednostního nabytí bytů či ateliéru a o překupním právu nájemce bytu. Navíc je pojednáno o specifické otázce převodů jednotek bytových družstev do vlastnictví osob, která s danou problematikou taktéž souvisí.

Dalším praktickým tématem, o kterém se nebylo možné v rámci pojednání o vlastnictví jednotek nezmínit je společenství vlastníků jednotek, které zavedla nově jako samostatnou právnickou osobu novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000. Jsou zmíněna problematická místa právní úpravy i co se týče orgánů a stanov společenství včetně návrhů de lege ferenda.

Významné a velice citlivé téma, kterým se práce zabývá, je omezení vlastnického práva vlastníků domů – pronajímatelů v podobě tzv. regulovaného

nájemného. Dochází zde totiž ke střetu dvou rovnocenných práv garantovaných Listinou základních práv a svobod, kterými jsou ochrana vlastnického práva vlastníka domu a ochrana před neoprávněnými zásahy do soukromého a rodinného života nájemce. Zmíněné téma je zpracováno z pohledu vyvíjející se judikatury v ČR, která vyústila v odstranění protiústavního stavu a v přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů, jakož i z pohledu judikatury Evropského soudu pro lidská práva. Nicméně ani nová právní úprava nedosáhla spokojenosti u vlastníků domů ani u nájemců, což jen dokazuje, jak složité je hledání rovnováhy mezi principem ochrany vlastnictví a principem ochrany nájemníků.

Dalším praktickým aspektem, jímž se práce zabývá, jsou daňové povinnosti vztahující se k vlastnictví bytů a nebytových prostor.

Závěrečná část práce je věnována připravované nové úpravě zákona o vlastnictví bytů, která je velmi diskutovaná. Současně jsou vymezeny nejvíce kritizované, ale i oceňované body předešlých návrhů zákona. Vzhledem k tomu, že nedošlo k přijetí nové úpravy v předchozím volebním období, s nástupem nového volebního období se její přijetí opět posouvá.

## Summary

This dissertation examines the issue of the ownership of units under Act 72/1994 Coll., which sets forth certain co-ownership relations to buildings and certain ownership relations to apartments and non-residential premises, and supplements certain other Acts (the Act on the ownership of apartments).

By way of introduction I offer a brief account of the historical development of the concept of the ownership of a unit from antiquity up to the present day, showing the different ways the concept has been interpreted in the legislation of various countries. Four basic theoretical legal conceptions of the ownership of apartments and non-residential premises are analysed. I also examine valid legislation contained in the Act on the ownership of apartments and show its relationship to the Civil Code. The basic and most important concepts relating to the topic in question are analysed in more detail with reference to problematic, unclear or completely absent provisions of the Act. Attention is given to the individual methods by which the ownership of a unit and co-ownership of a building can come into being, including a more detailed examination of the declaration of a building owner and the construction agreement.

I also examine practical questions arising during the transfer of ownership right to units, with reference to special provisions of the Act on the right to preferential acquisition of apartments or studios and the preferential right of a tenant of an apartment. I also examine the specific question of the transfer of units which are part of building cooperatives into the ownership of individuals, which also relates to the problematic in question.

Another practical issue which could not be overlooked when examining the ownership of units is the association of unit owners, which an amendment to the Act on ownership of apartments no. 103/2000 Coll., established as independent legal entities for the first time with effect from 1 July 2000. Problematic aspects of this legislation are examined in respect of the bodies

and Articles of Association of the association, including proposals *de lege ferenda*.

Another important and very sensitive topic which this dissertation examines is the restriction of the ownership right of building owners, i.e. landlords, in the form of the regulated rent. This involves a conflict of two equal rights guaranteed by the Charter of Basic Rights and Freedoms, namely protection of the ownership right of a building owner and protection against unauthorised interventions in the private and family life of a tenant. The issue is treated from the point of view of judicial practice in the Czech Republic, which culminated in the eradication of a non-constitutional situation and the acceptance of Act 107/2006 Coll., on the unilateral increase of a rent on an apartment, as amended, as well as the judicial practice of the European Court for Human Rights. However, the new legislation was not welcomed with enthusiasm by either building owners or tenants, which simply goes to show how complex it is to find a balance between the principle of the protection of ownership and the principle of the protection of tenants.

Another practical aspect examined by this dissertation involves the tax duties relating to the ownership of apartments and non-residential premises.

The final section of the dissertation examines the new amendments to the Act on the ownership of apartments in the pipeline, which is a much discussed topic at present. The most criticised as well as the most appreciated points of previous drafts of the Act are examined. Given that the new legislation was not passed in the previous term of office, its acceptance has again been postponed with the commencement of a new term of office.

**Klíčová slova:**

**byt** - apartment  
**nebytový prostor** - non-residential premises  
**vlastnictví** - ownership

## Seznam použité literatury:

- Bakeš, M. a kol. Finanční právo. 4. aktualizované vydání. Praha: C. H. Beck, 2006
- Bobek, M. Evropský soud pro lidská práva: regulované nájemné porušuje právo vlastníků nemovitostí pokojně užívat majetek. Soudní rozhledy č. 4/2005
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V. Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 2007
- Bučková, A., Oehm, P. Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. 1. vydání. Praha, C. H. Beck 2002
- Dvořák, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda, Právní rozhledy č. 18/2007
- Dvořák, T. Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb., Právní rozhledy č. 18/2009
- Dvořák, T. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek, Právní rádce č. 12/2008
- Dvořák, T. Poznámky ke společným částem domu, Právní fórum č. 12/2008
- Dvořák, T. Recenze, Právní rozhledy č. 11/2002 s. 559 a násl.
- Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007
- Dvořáková-Závodská, J. Praktické otázky nájmu bytu v současné

judikatuře (I. část). Zpravodaj Jednoty českých právníků č. 1/2009, s. 45-52

- Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005
- Hendrych, D. a kol. Právní slovník. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001
- Herc, T. Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného. Právní rozhledy č. 17/2009
- Holejšovský, J.; Neplechová, M.; Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008
- Holub, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. 2. aktualizované a doplněné vydání. Linde Praha, a.s., 2003
- Hubálková, E. Stručná rukojeť českého advokáta k Evropské úmluvě o lidských právech. Bulletin advokacie č. ZVČ/2008, s. 103 – 108
- Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V. Byty a právo, Praha: ASPI, a.s., 2007
- Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné. I. díl, 4. vydání, Praha: ASPI, 2005
- Kotrady, P. Garáž v domě s jednotkami, Právní rádce č. 4/2007

- Křeček, S. Kvadratura kruhu Ústavního soudu. Bulletin advokacie č. 7-8/2009, s. 28 a násl.
- Luby, Š., Knapp, V. Československé občanské právo, svazek I., Orbis Praha, 1974
- Luby, Š. Vlastnictvo bytov, Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied, Bratislava 1971
- Matějková, A. Družstevní byt versus vlastnictví bytu, Právní rádce č. 10/2008
- Molek, P. Regulace nájemného pohledem ochrany vlastnictví, Právní fórum č. 12/2006
- Novotný, M. Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb., Právní rozhledy č. 5/1997
- Oehm, J. Ještě jednou k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj č. 4/2008
- Oehm, J. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj č. 3/2008
- Oehm, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj č. 11/2008
- Pejšek, V. Nájemné z bytů po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. Právní rádce č. 1/2005
- Pomahač, R. Evropský soud pro lidská práva: K cenové regulaci nájemného v bytech, Právní rozhledy č. 21/2006
- Salač, J. Rozpor s dobrými mravy a jeho následky v civilním právu. 2.

vydání, Praha: C. H. Beck, 2004

- Selucká, M., Petrová, R.: Vlastnictví bytu, Computer Press, a. s., 2006
- Štenglová, I. Společenství vlastníků jednotek, Právní rádce č. 10/2008
- Švestka, J., Jehlička, O. Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů, Právní rozhledy č. 12/1995
- Varvařovský, P. Plénum Ústavního soudu o nájemném bydlení, Právní fórum č. 6/2006
- Zatočil, J. Převody družstevních bytů do vlastnictví, Právní rádce č. 5/1996
- Zlámal, A. Jednostranné zvyšování nájemného po přijetí zákona č. 107/2006. Bulletin advokacie č. 7-8/2007
- Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. Právník, 1979, č. 5
- internetové stránky Českého statistického úřadu: [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

## **Seznam použitých zkratk:**

**Pokyny ČÚŽK** - Pokyny Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 24, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.9.2000 čj. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26.1.2001 čj. 463/2001-23, dodatku č. 3 ze dne 23.1.2002 čj. 11/2002-23 a dodatku č.4 ze dne 17. prosince 2009 čj. 6298/2009-22

**ZOVB** - zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

**o.s.ř.** - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

**SJM** - společné jmění manželů

**tech. vyhl.** - vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., ze dne 12. srpna 2009, o technických požadavcích na stavby

**Listina** - usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. ze dne 16. prosince 1992, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

**LBD** - lidové bytové družstvo

**SBD** - stavební bytové družstvo

**SVJ** - společenství vlastníků jednotek

**Ústava ČR** - ústavní zákon České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky ve znění Ústavních zákonů č. 347/1997 Sb., č. 300/2000 Sb., č. 448/2001 Sb., č. 395/2001 Sb., č. 515/2002 Sb. a č. 319/2009 Sb.