

# Smlouva o výstavbě

## Abstrakt

Tato rigorózní práce se zabývá smlouvou o výstavbě jako jedním z právních nástrojů směřujících ke zřízení nebo změně jednotek v bytovém spoluvlastnictví. Smlouva o výstavbě s pojmy jednotek a bytovým spoluvlastnictvím neodmyslitelně souvisí, když její použití v jiném právním rámci není možné. Zkoumanému právnímu institutu se tato rigorózní práce věnuje v době řešení společenské bytové krize, a tedy zkoumá nejen otázky teoretické, jako je například vymezení forem výstavby, nýbrž i praktické aspekty smlouvy o výstavbě, mezi které patří například přiměřené použití ustanovení zákona o společnosti. Cílem je mimo jiné podat náhled na možnosti využití smlouvy o výstavbě právě jako součásti řešení daného společenského problému.

Pokládání otázky tato rigorózní práce zkoumá z pohledu předmětu smlouvy o výstavbě, postavení jejích smluvních stran i z pohledu obsahu smlouvou vytvořeného závazku. Stranou nezůstává ani kritický náhled na vynucenou kombinaci současné právní úpravy s historickou úpravou zákona o vlastnictví bytů. Zásadní součástí výkladu je též nástavba, přístavba a stavební úprava jednotky jako nejčastější způsob praktického použití smlouvy o výstavbě. Zahraniční srovnání míří zejména do frankofonní oblasti. Komparace zahrnuje rovněž odlišení od jiných typů smluv, jako smlouvy o dílo, či od jiných způsobů výstavby bytů a uspokojování bytové potřeby.

Závěry, k nimž tato rigorózní práce dochází, považují smlouvu o výstavbě za přínosný právní nástroj, byť ji nelze považovat za institut stěžejní. Její výhody u adresátů právních norem v praxi nepřevažují. Přesto smlouva o výstavbě nachází podstatné využití u nástavby, přístavby nebo stavební úpravy jednotek. Její právní úprava však není tomuto použití dostatečně přizpůsobena. Jeden ze závěrů této rigorózní práce tak obsahuje návrhy změn v legislativě, které by měly umožnit širší použití smlouvy o výstavbě pro uspokojování bytových nebo nebytových potřeb nástavbou.

Zahraniční srovnání přináší zajímavý závěr spočívající v absenci právní úpravy smlouvy o výstavbě ve vyspělých zahraničních právních řádech. Přes uvedené zjištění, které by mohlo spolu s nízkou praktickou využívaností smlouvy zpochybňovat důvod její existence, je však smlouvu o výstavbě potřeba vcelku hodnotit spíše pozitivně.

**Klíčová slova:** smlouva o výstavbě, bytové spoluvlastnictví, jednotka