

UNIVERZITA KARLOVA

PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Vznik a zánik jednotek a jejich převod

**The Formation and Dissolution of (Housing)
Units and their Transfer**

Zpracoval: Mgr. Roman Kotuč

Únor 2010

Prohlašuji,

že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze, dne 15. února 2010

Mgr. Roman Kotuč

OBSAH

1. Úvod	5
2. Stručný historický exkurz do bytové problematiky československého práva	8
3. Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.....	11
3.1. Účinnost a struktura zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.....	11
3.2. Klíčové pojmy zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů	13
4. Způsoby vzniku jednotek.....	23
4.1. Prohlášení vlastníka budovy.....	23
4.1.1. Obecně o prohlášení vlastníka budovy.....	23
4.1.2. Náležitosti prohlášení vlastníka budovy.....	27
4.2. Smlouva o výstavbě.....	40
4.2.1. Obecně o smlouvě o výstavbě.....	40
4.2.2. Zápis smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí.....	43
4.2.3. Zvláštní náležitosti smlouvy o výstavbě.....	48
4.2.4. Mimořádné situace při výstavbě.....	51
4.3. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.....	53
4.3.1. Podstata podílového spoluvlastnictví.....	53
4.3.2. Nevýhody podílového spoluvlastnictví.....	55
4.3.3. Způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.....	56
4.3.3.1. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou.....	57
4.3.3.2. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu.....	58
4.3.3.3. Daňové aspekty zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.....	60
4.4. Vypořádání společného jmění manželů.....	63
5. Práva a povinnosti vlastníků jednotek.....	67
5.1. Obecná práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví.....	67
5.2. Práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotky.....	68

6. Převod vlastnictví jednotek.....	75
6.1. Obecně k převodu vlastnictví jednotek.....	75
6.2. Zákonná omezení převodu vlastnictví jednotek.....	80
6.3. Daňové aspekty převodu vlastnictví jednotek.....	94
7. Společenství vlastníků jednotek.....	101
7.1. Vznik a existence společenství.....	101
7.2. Orgány společenství.....	106
7.3. Zánik společenství.....	109
8. Problematika vlastnictví bytů nebo nebytových prostorů v právu Slovenské republiky.....	111
9. Závěrečné shrnutí a úvahy de lege ferenda.....	115
10. Resumé v anglickém jazyce.....	120
11. Použité prameny.....	122

1. Úvod

V České republice katastrální úřady v současné době evidují v katastru nemovitostí více než 1,5 milionů jednotek – tedy bytů nebo nebytových prostorů. Jednotkami dle platné právní úpravy jsou buď byty, které jsou definovány jako místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, anebo jsou jimi nebytové prostory, což jsou místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. S ohledem na počet obyvatel České republiky lze toto číslo vskutku hodnotit jako ohromné, zvláště když vezmeme v potaz, že tomuto stavu předcházelo nepřehledné množství práce odborné veřejnosti, zejména pokud jde o samotný legislativní proces týkající se přípravy a dokončování norem bytového práva, a v návaznosti na to práce právníků a jiných osob činných při zpracování listin potřebných právě k právnímu vymezení jednotek v domech. Byť je počet jednotek v České republice shora hodnocen jako značný, nejedná se rozhodně o číslo konečné. Nadále se na území České republiky nachází tisíce starších bytových domů, kde se nacházejí byty, dosud však právně nevymezené, dále pak existuje značné množství rodinných domů nebo budov s komerčními prostory, které vymezení jednotek dosud čeká. Dále je potřeba respektovat rozsáhlou výstavbu nových bytových domů developerskými společnostmi a rovněž v poslední době zvýšený zájem obyvatel o půdní vestavby, nástavby či jiné stavební úpravy, s nimiž legislativa spojuje vznik vlastnictví jednotek. V důsledku toho právní problematika vzniku jednotek bude mít v budoucnosti ještě značné praktické využití.

Otázky bytového práva a práva k nebytovým prostorům, zejména pokud jde o jejich vymezení a dispozice s nimi, nejsou rozhodně omezeny na úzkoprofilovou oblast právních předpisů. V samém jádru předmětné legislativy stojí zákon č. **72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (***zákon o vlastnictví bytů***). Na tento předpis se automaticky nabalují právní normy z téhož a dalších právních odvětví. V této souvislosti je třeba zmínit především zákon č. **40/1964 Sb., občanský zákoník**, ke kterému je zákon o vlastnictví bytů zákonem

speciálním a majícím tudíž v rámci jeho aplikaci přednost. Tyto normy mohou být uvedeny v život toliko prostřednictvím norem procesního práva, především pak pomocí zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), vyhláškou č. 26/2007 Sb., kterou se poslední dva shora citované zákony provádějí, a v ostatním též pomocí zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Listiny upravující vznik a existenci jednotek musejí být v souladu s normami stavebního práva, zejména co se týče zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 137/1998 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu. Vzhledem k tomu, že předmětné úkony se vztahují též na územní samosprávné celky, nelze opomenout zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a zákon č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze. Bytové domy jsou též ve vlastnictví právnických osob, zejména družstev nebo společností s ručením omezeným. Zde přichází v aplikaci především zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. V oblasti daňové přebírá významnou úlohu zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, a dále zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Smyslem této rigorózní práce je zevrubné zkoumání vzájemných vazeb a souvislostí shora citovaných a dalších zde neuvedených právních předpisů v kontextu vzniku a následného převodu a rovněž zániku jednotek v domech. Níže je předkládána hluboká vlastní, případně převzatá, interpretace souvisejících právních předpisů s jejich účinností ke dni 1. ledna 2010. Cílem a též neskromným přáním autora je vytvoření praktické příručky k budoucímu vymezení jednotek v domech vč. jejich následných převodů, a to jak pro odbornou tak pro širokou zvědavou laickou veřejnost, kde jsou níže obsaženy nejrůznější praktické tipy a rady pro právní praxi. Skutečným úspěchem by pak bylo použití této práce jako sebemenší zdroj inspirace pro osoby činné v normotvorném a aplikačním procesu k tomu, aby byly dotčené právní normy upraveny, případně aplikovány, k lepšímu prospěch věci. Zlepšovací návrhy lze nalézt na nejrůznějších místech této práce

s tím, že v souhrnu je jim věnována patřičná pozornost v samotném závěru této práce, a to v *oddíle 9. Závěrečné shrnutí*. Ke zlepšení stávající úpravy by pak mohlo dopomoci srovnání klíčové legislativy s legislativou sousední Slovenské republiky, která v tomto po dlouhou dobu sdílela s Českou republikou společnou legislativní historii. Navzdory tomu však obsahuje celou řadu institutů, které české právo nezná a stojí za pozornost.

2. Stručný historický exkurz do bytové problematiky československého práva

Dne 1. září 1966 nabyl účinnosti **zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům**, jehož pomocí bylo možno poprvé reálně rozdělit dům na samostatné části, a to buď **byty** nebo **místnosti nesloužící k bydlení**, tj. např. garáže, ateliéry či jiné místnosti nesloužící k bydlení. Dle dnešní terminologie by bylo možno tyto místnosti nesloužící k bydlení nazvat nebytovými prostory. Na rozdíl od stávající úpravy neznal zákon pojem „jednotka“. Zákon č. 52/1966 Sb. byl po dobu své existence do nabytí účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. celkem čtyřikrát novelizován. Připomeňme, že zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, byl přijat v období plodné dekády, kdy byly přijaty další, ještě významnější, právní předpisy, např. dodnes, byť se změnami, účinné kodexy, jako je zákon č. 40/1964 Sb., **občanský zákoník**, zákon č. 99/1963 Sb., **občanský soudní řád**, zákon č. 141/1961 Sb., **trestní řád** nebo ke dni 31.12.2009 zaniklý zákon č. 140/1961 Sb. **trestní zákon**.

Byty a místnosti nesloužící k bydlení byly předmětem osobního vlastnictví (§ 3 a § 7 odst. 1). V domech se dále nacházely společné části domu, které byly v osobním podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytů (§ 17 odst. 1). Původně bylo stanoveno, že v osobním vlastnictví (ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů) může být jen **jeden byt nebo rodinný domek** (§3 a dále § 4 původního znění). Předmětem osobního vlastnictví mohl být byt, jehož podlahová plocha nepřesahovala výměru **120 m²**. Místnosti nesloužící k bydlení, které byly v domě postaveném občany (§ 12 a § 13), nesměly výměrou přesahovat jednu třetinu podlahové plochy bytů. Toto omezení se nevztahovalo na společné části domu.

Vlastnictví bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení bylo možné založit některým z následujících důvodů:

- a) **Účastí na uzavření smlouvy o výstavbě domu občany** dle § 12 a § 13 zákona. Dům bylo možno postavit na pozemku, ke kterému se k tomu účelu

zřídilo právo společného osobního užívání (§ 20 odst. 1) anebo na stavebním pozemku, který byl ve vlastnictví stavebníka (stavebníků) dle § 21 odst. 1.

- b) **Převodem (koupí) bytu ze státního socialistického vlastnictví** dle § 14 zákona. Dle původního znění mohl občan nabýt byt jenom tehdy, jestliže se současně odprodaly všechny byty v domě. Šlo – li o byty, které byly v osobním užívání, mohli je nabýt jen jejich uživatelé. Převáděly – li se byty ze státního socialistického vlastnictví do vlastnictví, zřídlo se pro vlastníky bytů právo osobního užívání pozemku po převodu všech bytů v domě.
- c) **Převodem nebo přechodem bytu mezi občany** dle § 15 zákona. Spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě pozemku a vlastnictví místností nesloužících k bydlení bylo nerozlučně spojeno s vlastnictvím k bytu. S převodem nebo přechodem vlastnictví k bytu přecházelo spoluvlastnictví společných částí domu, spoluvlastnictví nebo právo společného osobního užívání pozemku a vlastnictví místností nesloužících k bydlení.

Vlastník bytu měl právo užívat byt, společné části domu a pozemek pro spotřebu svou, své rodiny a domácnosti. Měl právo nastěhovat se do bytu. Jestliže byt neužíval, měl právo do něho nastěhovat své ženaté (vdané) děti nebo své rodiče. Vlastník bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení mohl byt nebo jeho část anebo místnost nesloužící k bydlení přenechat k obývání (resp. užívání) jinému občanu. Vlastník bytu měl právo a zároveň povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech domu a pozemku, zejména o způsobu jejich údržby a oprav. Vlastníci měli stejné hlasovací právo.

První novelou zákona o osobním vlastnictví k bytům provedenou zákonem **č. 30/1978 Sb.** byla s účinností ke dni 10. dubna 1978 ze zákona č. 52/1966 Sb. odstraněna podmínka převodu vlastnictví bytů o potřebě takto převést všechny byty v domě. Nyní bylo možno tedy převést vlastnictví třeba jen k jednomu bytu a ostatní mohly zůstat ve vlastnictví státu.

Další novelou zákonem **č. 509/1991 Sb.** s účinností ke dni 1. ledna 1992, který změnil rovněž občanský zákoník, byla sjednocena forma vlastnictví a dosud nebylo rozlišování např. mezi osobním a soukromým vlastnictvím. Dále byla odstraněna

omezující klauzule o tom, že osobním vlastnictví (ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů) mohl být jen jeden byt nebo rodinný domek. Dále bylo umožněno, aby vlastnictví bytu nebo místností nesloužících k bydlení svědčilo fyzickým i právnickým osobám. Dosavadní právo společného osobního užívání pozemku, na němž stál obytný dům s byty ve vlastnictví občanů, se změnilo na podílové spoluvlastnictví dotčených fyzických osob.

Třetí novelou zákona provedenou zákonem **č. 264/1992 Sb.** účinného ke dni 1. ledna 1993 byl změněn způsob evidence vlastnických vztahů k bytům a místnostmi nesloužících k bydlení (pozn. a též nemovitostem) s tím, že namísto státního notářství zajišťovaly evidenci vlastnických práv katastrální úřady. Vlastnictví se nově nabývalo vkladem do katastru nemovitostí dle současně přijatého zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který rovněž vstoupil v účinnost dnem 1. ledna 1993.

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění jeho pozdějších novel, pozbyl účinnosti dnem 30. dubna 1994 a ke dni 1. května 1994 jej nahradila právní úprava dle **zákona ze dne 24.3.1994 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**).

3. Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

3.1. Účinnost a struktura zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Jak bylo v úvodu již nastíněno, skutečným jádrem právní úpravy vztahující se k otázkám vymezení, převodu a event. zániku jednotek je **zákon ze dne 24.3.1994 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) ve znění jeho novel, tedy zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 345/2009 Sb. (v této práci dále jen jako „ZoVB“). Jeho vstoupením v účinnost **dne 1. května 1994** došlo k zániku účinnosti předchozího zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů, jemuž je věnována pozornost v oddíle 2. této práce.

Pokud jde o samotný vztah ZoVB a zákona o osobním vlastnictví bytů platí, že ustanoveními ZoVB se řídí i právní vztahy vzniklé před účinností ZoVB, tedy pro právní vztahy založené především zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé před účinností ZoVB se však posuzují podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům. Nový zákon tak nemá zpětnou účinnost, což by ostatně v zásadě mít neměl. Dále však platí, že vlastníci bytů nebo nebytových prostorů, jimž vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru vzniklo podle dosavadních právních předpisů, se ode dne účinnosti nového zákona považují za vlastníky jednotek podle tohoto zákona a byli povinni do jednoho roku ode dne účinnosti nového ZoVB uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem¹.

Zákon o vlastnictví ve smyslu § 1 upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově

¹ § 31 odst. 1) a 2) ZoVB

vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Nepředpokládá tudíž využití v případě kterékoliv budovy v podílovém spoluvlastnictví, jako je tomu v případě § 136 a násl. občanského zákoníku, ale jen u té, ve které mají být nebo již jsou vymezeny jednotky (viz podrobnosti níže), a to v minimálním počtu dvě, se kterými je spjata podílové spoluvlastnictví společných částí budovy. Zákon dále upravuje vznik spoluvlastnictví takové budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle ZoVB. Zákon upravuje též práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy za splnění podmínek uvedených výše. Pokud ZoVB nestanoví jinak, práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek upravuje občanský zákoník, který je ve vztahu k ZoVB *lex generalis*. K ZoVB jako zvláštnímu zákonu se občanský zákoník staví explicitně v § 125 odst. 1), a tímto je vztah obou právních předpisů deklarován z obou stran jednoznačně. **Není – li ovšem předmětem spoluvlastnictví jednotka, ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se nepoužijí.** V návaznosti na to nelze aplikovat příslušná ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu v případě převodu jednotky a s ním spjatého ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu, příp. pozemku. Je ovšem možný převod ideálního spoluvlastnického podílu na jednotce. V takovém případě příslušná ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví platí.

Aplikace občanského zákoníku se tak redukuje na ostatní situace podílového spoluvlastnictví, vyjma těch, ve kterých má přednost ZoVB jako zákon speciální. **Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud ZoVB nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.** Tento dovětek je rozhodně namístě, protože úprava obsažená v občanském zákoníku není příliš důsledná. Z jeho § 118 odst. 1), kde jsou popsány věci jako předmět občanskoprávních vztahů, a z odst. 2) téhož paragrafu je zřejmé, že zákonodárce nepřikládá bytům a nebytovým prostorům status věci, a to ani věci

nemovité dle § 119 odst. 1) OZ. Jiné právní předpisy však používají v různých souvislostech pojmy „nemovitost“ nebo „věc nemovitá“, a díky klauzuli v § 3 odst. 2) ZoVB jsou tyto předpisy aplikovatelné též na byty a nebytové prostory.

V úvodu se věnujme vlastní struktuře ZoVB, která je inspirací pro obsahovou a strukturální stránku této práce. Zákon sestává z úvodu, dvanácti částí, z nich dvě jsou již neúčinné, a na závěr z poznámek. Konkrétně se jedná o následující:

<u>Úvod</u>		Hlavička zákona
<u>Část I.</u>	§ 1 - 5	Obecná ustanovení
<u>Část II.</u>	§ 9 - 16	Převody vlastnictví jednotek a výkon vlastnického práva k jednotkám
<u>Část III.</u>	§ 17 - 19	Výstavba domu
<u>Část IV.</u>	§ 20	Převod a přechod vlastnictví jednotky
<u>Část V.</u>	§ 21	Práva k pozemku
<u>Část VI.</u>	§ 22 - 28	Zvláštní ustanovení
<u>Část VII.</u>	§ 29	Vyčlenění části družstva
<u>Část VIII.</u>	§ 30 - 33	Společná a přechodná ustanovení
<u>Část IX.</u>	§ 33a - 33b	Převody skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev
<u>Část X.</u>		Zrušena
<u>Část XI.</u>		Zrušena
<u>Část XII.</u>	§ 36 - 38	Ustanovení závěrečná
<u>Poznámky</u>		Poznámky pod čarou

3.2. Klíčové pojmy zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů

Pro správné pochopení jednotlivých ustanovení zákona a jejich správnou aplikaci je třeba věnovat náležitou pozornost obsahové náplni jednotlivých pojmů, se kterými ZoVB pracuje. Definicemi obsaženými v § 2 písm. a) až k) ZoVB je zákonem rozuměno toto:

a) **budovou:** *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. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze 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.* V rámci rozboru této definice odkazují na definici stavby dle § 2 odst. 3) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který pojem stavby blíže rozvádí, ovšem na rozdíl od ZoVB jí rozumí též stavbu dočasnou. Zjednodušené vymezení pojmu budova lze nalézt v katastrálním zákoně², který zdůrazňuje skutečnost, že má jít o stavbu nadzemní. Budovy situované toliko v podzemí tak nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, ovšem na tuto otázku není odbornou veřejností přijímána jednoznačná odpověď, viz komentář níže. Budova, má – li být předmětem občanskoprávních vztahů ve smyslu občanského zákoníku, musí za prvé vykazovat znaky samostatné věci v právním slova smyslu a musí být budovou dle kolaudačního rozhodnutí (vydaného v souladu s již zaniklým stavebním zákonem č. 50/1976 Sb.), nebo v souladu s podmínkami užívání staveb dle § 119 a násl. dnes účinného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Novelou ZoVB č. 103/2000 Sb. byla jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů dle tohoto zákona připuštěna část budovy – sekce se samostatným vchodem, a to za podmínek uvedených výše. Na straně jedné přinesla tato novela možnost vymežit prohlášením vlastníka budovy dle § 4 ZoVB jednotky jen v části bytového domu se samostatným vchodem, na druhou stranu však určitou nedůsledností přivádí na světlo otázky o tom, kde přesně jsou hranice sekcí budovy, zda je taková vymezená sekce schopná plnohodnotného „života“ a zda příslušným rozhodnutím vlastníka nedojde do zásahu práv uživatelů sousední sekce budovy. Spornou otázkou dále zůstává forma tohoto rozdělení domu na sekce se samostatným vchodem, kdy ani není vyžadována písemná podoba takového rozhodnutí [pozn.: nelze ani subsidiárně aplikovat § 46 odst. 1) občanského zákoníku, protože se nejedná o převod nemovitosti]. V praktickém měřítku lze s jistotou písemnou formu

² § 27 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších novel

doporučit, přičemž s ohledem na působnost katastrálních úřadů ve věci řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí není ani jiné řešení reálné. Takové prohlášení o rozdělení domu na sekce doporučuji uvést prostřednictvím příslušné pasáže prohlášení vlastníka budovy s tím, že jako přílohu návrhu na vklad práv dle prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nutno připojit dle čl. I. odst. 1.2. pokynů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (dále jen „ČÚZK“) č. 24 ze dne 4.8.2000³ originál nebo úředně ověřenou kopii potvrzení příslušného stavebního úřadu o tom, že sekce je stavebně a technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Opomenutím této přílohy žadatel řízení o povolení vkladu značně protáhne, protože v takovém případě učiní katastrální úřad sám dožadáním stavebního úřadu zjištění, zda jsou v tomto ohledu splněny podmínky pro povolení vkladu či nikoliv.

Byť katastrální zákon vymezuje budovu jako stavbu nadzemní s tím, že tato její vlastnost je podmínkou pro to, aby taková stavba mohla být předmětem evidence v katastru nemovitostí, Krajský soud v Brně ve svém rozhodnutí ke sp.zn.: 35 Ca 95/98 přijal jednoznačné právní stanovisko, že jednotky lze vymezit prohlášením vlastníka budovy též v budově, která je podzemní stavbou (např. stavbou, v níž se nacházejí nebytové prostory – garáže). Krajský soud zde odkazuje především na to, že definice budovy obsažená v katastrálním zákoně je určena výhradně pro účely tohoto zákona a při posuzování platnosti prohlášení vlastníka budovy je třeba vycházet v první řadě z definice budovy dle ZoVB. Pro vklad prohlášení vlastníka budovy podle ZoVB do katastru nemovitostí je tak zcela nepodstatné, zda budova, ve které se jednotky vymezují, je budovou nadzemní či podzemní. Rozlišování podzemních a nadzemních staveb je kritérium stanovené ustanovením § 27 písm. i) katastrálního zákona pouze pro budovy evidované v katastru nemovitostí podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, nikoli pro budovu, v níž se

³ Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, 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. září 2000 č.j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č.j. 463/2001-23 a dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č.j. 11/2002-23 (dále jen „pokyny ČÚZK“).

nacházejí byty a nebytové prostory vymezené podle ZoVB evidované v katastru podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona.

b) **bytem:** *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.* Stejně jako u budovy musí byt splňovat parametry dané shora citovanými stavebními zákony a technickými normami, přičemž rozhodujícím orgánem, který status bytu ze stavebního a technického hlediska definuje a povoluje jeho užívání, je místně příslušný stavební úřad⁴. Byt se v zásadě může skládat toliko z jedné místnosti, ke které však dle § 121 odst. 2) občanského zákoníku přísluší vedlejší místnosti a prostory (např. koupelna, WC, komora atd.), které zajišťují využití bytů k danému účelu, a to k *trvalému* bydlení. Příslušný stavební úřad pak vychází též z definice bytu obsažené v § 3 písm. h) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1994 S., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášek č. 491/2006 Sb. a č. 205/2006 Sb. (dále jen „vyhláška č. 137/1994 Sb.“), která pod pojmem byt rozumí *soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.* K pojmu bytu se v rámci své pravomoci nejednou vyjadřoval též Nejvyšší soud ČR, který např. ve svém rozhodnutí sp.zn.: 2 Cdon 1010/97 uvedl, že „*pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty*“.

c) **nebytovým prostorem:** *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu⁵ nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.* Tato definice v sobě zahrnuje tzv. pozitivní vymezení, tedy to, čím nebytový prostor je, a zároveň tzv. negativní definici, která vyjadřuje postoj,

⁴ § 11 odst. 1) písm. b) správního řádu

⁵ § 121 odst. 2) občanského zákoníku

čím nebytový prostor naopak být nemůže. V případě pozitivní definice je nutno, stejně jako u bytu, vycházet z jeho stavebního určení. V případě druhého jím nemůže být něco, což již bylo např. prohlášením vlastníka budovy vymezeno jako společná část domu nebo příslušenství jednotky. Ve smyslu § 2 písm. a) ZoVB musí bezpodmínečně splňovat podmínku samostatnosti. Za nebytový prostor tak nelze považovat místnost nebo jejich soubor, jehož užívání je vázáno na jinou jednotku v budově.

d) **domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví:** *taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle ZoVB. Zákon tímto vymezuje užší kategorii budov [písm. a) tohoto paragrafu], tedy těch, ve kterých byly některým z předpokládaných způsobů vymezeny jednotky, s nimiž je akcesoricky spojeno podílové spoluvlastnictví společných částí domu a zároveň existuje pluralita jejich vlastníků. Domem může být dle písm. a) tohoto paragrafu **těž část budovy (sekce) se samostatným vchodem**, která je ve spoluvlastnictví ve smyslu shora popsaného.*

e) **rozestavěným bytem:** *místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,*

f) **rozestavěným nebytovým prostorem:** *místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. K bodům e) a f) lze společně podotknout, že prohlášením vlastníka budovy nebo smlouvou o výstavbě lze do katastru nemovitostí zapsat byt nebo nebytový prostor, který však ještě není způsobilý k jeho řádnému užívání, nicméně může být samostatným předmětem právních vztahů, tedy jej například převést k němu vlastnické právo, zatížit jej zástavním právem apod. Toto lze však provést poté, kdy žadatel má k dispozici pravomocné **stavební povolení nebo řádné ohlášení stavby** dle § 103 a násl. stavebního zákona. S odkazem na § 5 odst. 5) katastrálního zákona nutno k zápisu v případě již zapsané budovy předložit originál **čestného prohlášení o***

rozestavěnosti takové jednotky s úředně ověřenými podpisy a v případě dosud nezapsané budovy je kromě předchozího potřeba přiložit též **geometrický plán s vyznačením budovy** vyhotovený v souladu s § 73 a násl. vyhlášky ČÚZK č. 26/2007 Sb., ve znění pozdějších novel (k tomuto též viz čl. 2 odst. 1. bodu 1.3. pokynů ČÚZK). Dle § 5 odst. 1) písm. f) katastrálního zákona nelze v listině opomenout výslovné označení, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

g) **společnými částmi domu:** *části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, 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 příslušenství⁶ domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).* Tento výčet nutno považovat za demonstrativní, jelikož každá budova, resp. dům, má svá specifika a obsahuje např. jen některé z výše uvedených společných částí, nebo naopak se v něm nacházejí jiné, zde neuvedené. Tento výčet má napomoci při konkrétním vymezení jednotek při zohlednění těch nejobvyklejších společných částí domu. Zde je vyjádřena tzv. **dualistická koncepce bytového vlastnictví** dle ZoVB, kdy prvořadým prvkem je spoluvlastnictví budovy a s ním souvisejícím je byt, přičemž obojí v rámci vlastnického práva. Z toho lze dovodit pro případ, kdy listina vymežující jednotky v domě na určitou část domu nepamatuje, že taková část budovy je společnou částí domu. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je s vlastnictvím společných částí domu nerozlučně spojeno, přičemž vztah je takový, že s bytem nebo nebytovým prostorem je nerozlučně spojen podíl na těch vymezených (nebo opomenutých) společných částech domu, a to v poměru, který se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází

⁶ § 121 odst. 1) občanského zákoníku

spoluvlastnické právo ke společným částem domu⁷. Dle čl. 2 bodu 2.2.2. pokynů ČÚZK se do katastru nemovitostí takový poměr zapisuje ve tvaru zlomku. Lze pak doporučit v listinách uvádět zlomek, kdy v čitateli bude výměra jednotky bez desetinné čárky a ve jmenovateli výměra všech jednotek v domě započitatelná pro výpočet podílu na společných částech domu (viz níže) rovněž bez desetinné čárky. Tento zlomek má následně pro fungování společenství vlastníků jednotek v domě (není tím rozuměno společenství vlastníků jednotek tak, jak jej chápe § 9 a násl. ZoVB, ale společenství všech vlastníků jednotek v domě bez ohledu na jejich počet) kardinální význam, protože v závislosti na výši tohoto zlomku (podílu) se jednotliví spoluvlastníci podílejí ve smyslu § 13 odst. 1) ZoVB na správě domu, není – li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak, a dále tento zlomek má zásadní význam při hlasování v shromáždění vlastníků jednotek dle § 9 ZoVB.

Na závěr je třeba podotknout, že v domě se mohou, ale nemusejí, nacházet společné části, které jsou společné nikoliv všem ale jen některým vlastníků jednotek v domě. K této problematice podrobněji v oddíle věnovaném prohlášení vlastníka budovy.

h) jednotkou: *byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle ZoVB.* Zde je tedy nutno vycházet z definic bytu a nebytového prostoru v bodech d) a e), které tvoří jakousi podmnožinu jednotek. Dle § 3 odst. 2) ZoVB platí právní fikce, že jednotky jsou věcmi v právním slova smyslu, a to konkrétně věcmi nemovitými se všemi konsekvencemi s tím souvisejícími. Vznik a zánik jednotky upravuje v obecné rovině § 5 ZoVB, který v případě jejich vzniku předpokládá následující:

I. vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,

II. výstavba jednotky provedená na základě smlouvy o výstavbě podle ZoVB,

III. dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy anebo

IV. dohoda nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů.

⁷ § 8 ZoVB

V případě zániku jednotky ZoVB v § 5 odst. 6) a 7) výslovně umožňuje zrušení vymezení jednotek v domě, a to formou notářského zápisu dle § 62 s násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.

i) **podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu:** *podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.* Za místnosti se pro účely výpočtu podlahové plochy bytu nebo rozestavěného bytu považují v prvé řadě **obytné místnosti**, které tvoří byt samý nebo jeho část, kterými jsou ve smyslu § 3 písm. i) vyhlášky č. 137/1998 Sb. zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna, které splňují požadavky předepsané touto vyhláškou, jsou určeny k trvalému bydlení a mají nejmenší podlahovou plochu 8 m². Pokud tvoří byt pouze jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². V druhé řadě tvoří podlahovou plochu bytu nebo rozestavěného bytu ostatní, **tedy neobytné, místnosti**, které tvoří příslušenství bytu dle § 121 odst. 2) občanského zákoníku. Takovým příslušenstvím jsou rozuměny např. koupelny, WC, předsíně, komory, spíže apod. Vedle těchto místností stojí **vedlejší prostory k bytu, které nemají vliv na podlahovou plochu jednotky**, a kterými jsou dle čl. 2 bodu 2.2.2. pokynů ČÚZK: balkony, lodžie, terasy, sklepní kóje (laťkové či oplocené).

j) **podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru:** *podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.* U nebytového prostoru platí v řadě věcí shodná pravidla jako v případě bytů, jsou zde určitá specifika daná povahou nebytových prostor. Podlahovou plochu nebytového prostoru budou tvořit v zásadě tzv. pobytové místnosti ve smyslu § 3 písm. l) vyhlášky č. 137/1998 Sb., tedy místnosti nebo prostory, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v ní zdržovaly osoby (například kanceláře, dílny, ordinace, výukové prostory, pokoje ve zdravotnických zařízeních, hotelích a

ubytovnách atd.), přičemž na rozdíl od obytných místností není jejich výměra rozhodující. Do podlahové plochy nebytového prostoru se započítávají nejen jeho místnosti ale též další plochy, které jsou vymezeny k tomu, aby byly užívány výhradně s tímto nebytovým prostorem.

k) **zastavěným pozemkem:** *pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.* Tato definice splňuje význam v zásadě jen pro účely § 21 odst. 5) ZoVB, který upravuje za určitých podmínek vznik věcného břemene užívání tohoto zastavěného pozemku vlastníkem jednotky v domě, je – li osoba vlastníka jednotky odlišná od osoby vlastníka tohoto zastavěného pozemku. Zastavěný pozemek je takto chápán odlišně od pojmu stavební parcela, která na rozdíl od zastavěného pozemku není omezena na obvodové zdi bytového nebo rodinného domu. Jednotky se totiž nenacházejí jen v bytových domech, ale též v rodinných domech o dvou nebo třech bytech. Věcné břemeno užívání (resp. spoluužívání) vznikne ve smyslu § 21 odst. 5) ZoVB dnem 1.1.2001, nedošlo – li předtím k dohodě mezi vlastníky bytů nebo nebytových prostor stran užívání takto vymezeného pozemku. Věcné břemeno k pozemku podle tohoto ustanovení nevznikne nabyvatelům jednotek, kteří se vlastníkem jednotky stanou s právními účinky od 1. ledna 2001.

Podkladem pro zápis takového věcného břemene do katastru nemovitostí je ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je:

- I. souhlasné prohlášení vlastníka jednotky a vlastníka pozemku podle § 36 odst. 5 písm. a) a odst. 6 vyhlášky ČÚZK č. 190/1996 Sb. ve znění vyhlášek č. 179/1998 Sb., 113/2000 Sb. a 163/2001 Sb. a dále
- II. geometrický plán pro vyznačení rozsahu věcného břemene v případě, že se věcné břemeno týká pouze části pozemku.

V praxi pak mohou vznikat komplikace při podepisování takových souhlasných prohlášení, kdy nevůli k jejímu podpisu lze někdy nalézt na straně vlastníka zastavěného pozemku, a v takovém případě se vlastník jednotky může domoci svého práva pouze podáním určovací žaloby u okresního soudu místně příslušného

dle § 88 písm. g) zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů⁸.

⁸ Místně příslušným je soud, v jehož obvodu je nemovitost, týká – li se řízení práva k ní.

4. Způsoby vzniku jednotek

ZoVB determinuje v § 5 vznik jednotek v budově, případně v domě některým z následujících způsobů:

- a) **prohlášení vlastníka budovy** podle § 4 ZoVB nebo
- b) **smlouva o výstavbě** podle § 17 a násl. ZoVB nebo
- c) **dohoda spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy** podle § 5 odst. 2) ZoVB nebo
- d) **dohoda o vypořádání nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů** podle § 5 odst. 2) ZoVB.

Problematika zániku jednotek v domě je rozebrána v oddíle 7.3. v souvislosti se zánikem společenství vlastníků jednotek, a to právě v důsledku zániku bytů nebo nebytových prostorů v domě.

4.1. Prohlášení vlastníka budovy

4.1.1. Obecně o prohlášení vlastníka budovy

Prohlášením vlastníka budovy dle § 4 ZoVB vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených ZoVB a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu.

Z povahy úkonu a z dikce zákona je zřejmé, že příslušná ustanovení jsou použitelná za podmínky, že vlastníkem budovy je jedna osoba (fyzická nebo právnická), nebo v tom případě, kdy předmětná budova je ve společném jmění manželů dle § 143a násl. občanského zákoníku. Je – li tudíž taková budova v podílovém spoluvlastnictví dvou nebo více osob, nejedná se o prohlášení vlastníka budovy, ale o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle bodu c) shora, byť zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, potažmo též zrušení a vypořádání společného jmění manželů, obsahuje kromě jiného náležitosti prohlášení vlastníka budovy.

Zákon výslovně vyžaduje, aby prohlášení vlastníka bylo učiněno písemnou formou. Pomocí prohlášení vlastníka budovy se v budově vymezují jednotky – byty nebo nebytové prostory, které se stávají věcmi nemovitými (právní fikce), a tudíž i předměty občanskoprávních vztahů. Nebylo – li by tohoto úkonu, nelze ohledně samostatné jednotky založit vlastnické právo⁹ nebo zástavní právo¹⁰. Absence vymezení jednotek v budově však není na překážku tomu, aby byt nebo nebytový prostor byly předmětem nájmu či podnájmu¹¹, nebo aby byly zatíženy věcným břemenem¹². Podmínkou platnosti takové smlouvy však je, aby i přesto byly předmětné místnosti a prostory popsány dostatečně určitě a srozumitelně, přičemž dílčí podmínky popisu subjektu dané smlouvy obsahují příslušné právní předpisy upravující daný druh smlouvy. Vymezení jednotek pomocí prohlášení vlastníka budovy není následnému uzavření nájemní, podnájemní smlouvy či smlouvy o zřízení věcného břemene na překážku, ale je tomu naopak ku prospěchu.

Již na úvod vzniká otázka, kdy, resp. za jakých podmínek, vlastník budovy učiní právní úkon o vymezení jednotek v budově. ZoVB činí nesporným, že tak lze učinit formou přílohy návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. V praxi je ovšem v drtivé většině uplatňován jiný postup, a sice ten, kdy prohlášení vlastníka budovy dle § 4 ZoVB a smlouva o převodu vlastnictví jednotky dle § 6 ZoVB jsou realizovány odděleně. Z logiky věci vyplývá, že prohlášení vlastníka budovy předchází smlouvu o převodu vlastnictví jednotky. Zápis vlastnictví jednotky dle prohlášení vlastníka budovy se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem dle § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 265/1992 Sb.“). Práva vymezená v prohlášení vlastníka budovy vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru nemovitostí, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. V případě vkladu do katastru nemovitostí vznikají jeho právní

⁹ § 123 a násl. občanského zákoníku

¹⁰ § 152 a násl. občanského zákoníku

¹¹ § 663 a násl. občanského zákoníku, zákon. Č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

¹² § 151n a násl. občanského zákoníku

účinky na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu¹³ o jeho povolení konkrétně ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Katastrální úřad v takovém řízení posuzuje platnost tohoto právního úkonu, a sice v rozsahu zda:

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,*
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,*
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,*
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,*
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,*
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,*
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.*

Všechny zmíněné podmínky katastrální úřad přezkoumává podle stavu **ke dni podání návrhu na vklad**. Splnění podmínek před tímto dnem či později je pro účely řízení o povolení vkladu zcela bezpředmětné. Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje. V opačném případě, jakož i tehdy, ztratil – li návrh své právní účinky, dojde k jeho zamítnutí. Z uvedeného plyne, že s přihlédnutím ke složitosti tohoto právního úkonu, která je vyjádřena v pasážích níže, není po sepsání prohlášení vlastníka budovy nezvratné, že nastanou též jeho právní účinky ve smyslu § 2 odst. 3) zákona č. 265/1992 Sb. Vzhledem k tomu, že prohlášení vlastníka budovy je činěno pro to, aby bylo s následně vymezenou jednotkou disponováno, např. převodem vlastnického práva kupní smlouvou, zamítnutí návrhu na vklad prohlášení vlastníka budovy dle § 5 odst. 2) zákona č. 265/1992 Sb., např. i z důvodu jeho formální, avšak zásadní, chyby, by muselo mít za následek zamítnutí též návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce dle kupní smlouvy. Taková situace by mohla vést ke značně nebezpečným důsledkům, a sice:

¹³ § 11 odst. 1) písm. b) správního řádu

I. pro případ, kdy úhrada kupní ceny nebyla realizována přes úschovu u třetího subjektu, by prodávající byl povinen kupní cenu vrátit kupujícímu nebo úvěrujícímu finančnímu ústavu jako bezdůvodné obohacení. Prodávající v té době však již předmětné finanční prostředky mít nemusí, protože jimi v dobré víře v platnost učiněných právních úkonů uhradil např. kupní cenu jiných nemovitostí, které mají sloužit jako jeho nové bydlení,

II. pro případ, kdy úhrada kupní ceny byla realizována přes úschovu třetího subjektu, by strany musely vzít, stejně jako v předchozím případě, návrh na povolení vkladu zpět a podat nový návrh. Prodávající by měl své finanční prostředky blokovány po dobu skončení prvního i druhého řízení o povolení vkladu u správce peněz (nebyl – li ten dle smlouvy povinen je již vrátit kupujícímu), ačkoliv je prodávající mohl nebo dokonce musel použít k úhradě svých vlastních závazků.

Z uvedeného vyplývá, že z praktického hlediska je vhodné učinit prohlášení vlastníka budovy co nejdříve poté, kdy vlastník budovy pojme rozhodnutí činit v budoucnu takové dispozice s prostory v budově, které jsou podmíněny jejich předchozím vymezením prohlášením vlastníka budovy a na katastrální úřad doručit smlouvu o převodu vlastnictví až poté, kdy katastrální úřad vklad práv dle prohlášení vlastníka budovy pravomocně povolí.

K zamyšlení jistě stojí otázka, zda učinění prohlášení vlastníka budovy jako jednostranného právního úkonu je právem nebo povinností vlastníka. Ve stručnosti lze s jistotou říci, že jde o **právo vlastníka**. Za splnění určitých podmínek však může nastat situace, kdy takovému subjektu vznikne i **povinnost** tento právní úkon učinit. Může se stát tehdy, když se k tomuto zavázal např. smlouvou o smlouvě budoucí kupní k blíže vymezeným místnostem (např. budoucímu bytu) uzavřené dle § 50a občanského zákoníku. Kromě toho může taková povinnost vzniknout přímo ze zákona, a sice tehdy, když družstvu vznikla povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu dle § 23 odst. 2) ZoVB k bytu v domě, kde ještě jednotky vymezeny nejsou. Vzhledem k tomu, že učinění prohlášení vlastníka je nezbytnou podmínkou uskutečnění takového převodu vlastnictví bytu, lze při současné aplikaci § 4 odst. 1) poslední věty ZoVB přijmout názor, že za těchto okolností musí družstvo

s převodem vlastnictví bytu učinit též prohlášení vlastníka budovy. Složitá situace může ovšem nastat v případě, kdy družstvo tuto svoji povinnost odmítá splnit. Prohlášení vlastníka budovy je osobitý právní úkon, který vyžaduje značné znalosti o budově vč. listinných dokumentů, a proto se nelze soudní cestou domáhat rozsudku, který by takové rozhodnutí vlastníka nahradil¹⁴. Reálné řešení je, aby soud vlastníku uložil povinnost prohlášení vlastníka učinit, aniž by zevrubně upravoval obsah takového úkonu vlastníka. Nerespektováním tohoto soudního rozhodnutí by se vlastník vystavoval pořádkovým pokutám v podstatě v neomezené výši¹⁵. Učinění prohlášení vlastníka budovy jako povinnost předložil jako svůj právní názor též např. Vrchní soud v Praze ve svém rozhodnutí, sp.zn.. 11 Cmo 51/2000.

Poslední novelou ZoVB č. 345/2009 Sb., účinnou ke dni 1. ledna 2010, bylo ovšem stanoveno, že v případě, kdy jsou ze strany nájemce bytu – člena družstva, případně jeho právního předchůdce, splněny podmínky pro převod bytu do vlastnictví a nájemce bytu družstvo k převodu bytu řádně písemně vyzval, je družstvo ve lhůtě **deseti měsíců** od nabytí účinnosti této novely povinno učinit prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě. V případě, že i např. z tohoto důvodu po uplynutí lhůty deseti měsíců od nabytí účinnosti této novely nedojde k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví, je družstvo povinno uhradit tomuto členovi **pokutu ve výši 100,- Kč denně**, ledaže k uzavření smlouvy nedošlo z důvodů na straně tohoto člena družstva.

4.1.2. Náležitosti prohlášení vlastníka budovy

Nyní k samotným náležitostem prohlášení vlastníka budovy. Prohlášení vlastníka budovy musí být stejně jako kterýkoliv jiný právní úkon učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nesmí vyjadřovat nemožné plnění a musí jej učinit osoba, která k tomu má právní způsobilost. Dodržena musí být písemná forma. Formální zvláštnosti možno nalézt především v § 4 odst. 2) ZoVB. K nim podrobněji níže.

¹⁴ § 161 odst. 3) občanského soudního řádu

¹⁵ § 351 občanského soudního řádu

Prohlášení vlastníka budovy musí obsahovat:

a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. V případě specifikace budovy odkazují na § 5 odst. 1) písm. c) katastrálního zákona, který určuje, že budova je identifikována označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena. Obdobné náležitosti nutno uvést tehdy, vztahuje – li se úkon pouze na část budovy – sekci se samostatným vchodem. U rozestavěné budovy postačí označení pozemku, na němž je budova rozestavěna s výslovným označením, že se jedná o rozestavěnou budovu. Nachází – li se budova v katastrálním území, pro něž jsou parcely (stavební a pozemkové) vedeny ve dvou samostatných číselných řadách, je nutno výslovně uvést, že se jedná o stavební parcelu¹⁶.

Jednotka je pak blíže specifikována svým číslem. Zákon nedává návod, jakým způsobem jednotky číslovat. Na tuto otázku zčásti odpovídá bod 2.1. pokynů ČÚZK. Dle citovaného ustanovení se jednotka identifikuje číselným kódem, který tvoří číslo popisné budovy (před lomítkem) a číslo jednotky (za lomítkem), tedy například takto: „123/1“. Nebylo – li budově dosud číslo popisné přiděleno, lze jednotku identifikovat buď takto „1“ nebo takto „0/1“. Tento klíč však nedává odpověď na otázku, jaká číselná řada jednotek za lomítkem má být použita, zejména pak v případě změn prohlášení vlastníka budovy např. z důvodu spojení dvou jednotek v jednu nebo rozdělení jedné jednotky na dvě samostatné. Řešení je ponecháno na vůli vlastníka, ten by však měl zvolit takové řešení, aby číslování jednotek bylo co nejvíce přehledné s ohledem na jejich umístění v budově, aby číslování nebylo chaotické, a aby tak bylo možno jednotku podle jejího čísla co nejnáze lokalizovat. Ideální je začít číselnou řadu číslem 1, a sice v prvním podlaží

¹⁶ § 5 odst. 1) písm.a) a b) katastrálního zákona

odspoda (např. v 1. nadzemním podlaží, kdy v 1. podzemním podlaží jsou situovány toliko sklepy). U více jednotek na patře možno začít např. zleva a jednotky spolu sousedící označit bezprostředně navazujícím číslem. V případě dalšího podlaží nad úrovní předešlého je pro přehlednost vhodné aplikovat stejnou metodiku a jsou – li jednotky v domě v každém podlaží situovány stejně, měla by tak čísla jednotek umístěných ve vyšším podlaží být vždy stejným násobkem čísla jednotky umístěných pod touto jednotkou.

U umístění jednotky stačí uvést číslo podzemního příp. podzemního podlaží, přičemž za první nadzemní podlaží se považuje podlaží, které je přímo přístupné z úrovně terénu. Jsou – li na patře např. dva byty, bývá zvykem uvedení, zda se jednotka nachází vpravo či vlevo z pohledu od hlavních vchodových dveří domu. Tyto údaje mohou, ale někdy nemusí, vést k nezaměnitelnosti jednotek. Vzájemná nezaměnitelnost je dosažena až ve spojení s půdorysy, popř. schémata, všech podlaží v domě, ve kterých je znázorněno umístění jednotek (a společných částí domu) a tvoří přílohu prohlášení vlastníka budovy dle § 4. odst. 3) ZoVB.

Za velmi důležitý údaj se považuje pojmenování jednotky, tedy zda je jedná o byt nebo nebytový prostor. Jedná – li se o nebytový prostor, musí následovat jeho způsob využití. Za nebytový prostor se totiž ve smyslu přílohy vyhlášky ČÚZK č. 26/2007 Sb. považují následující: **ateliér, garáž, dílna nebo provozovna anebo jiný nebytový prostor.**

V případě rodinného domu lze takto vymezit maximálně tři byty.

b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení. Tento odstavec očekává, že vlastník popíše jednotky ještě zevrubněji. Na úvod popisu je vhodné uvést, z kolika místností a příslušenství se byt nebo nebytový prostor skládá. Následuje vyčerpávající výčet jednotlivých místností a příslušenství, a to i těch, jejichž podlahová plocha se nezapočítává do podlahové plochy jednotky. Byť to zákon nevyžaduje, je vhodné uvést výměry jednotlivých místností a příslušenství. Jejich celková podlahová plocha je ovšem nezbytnou náležitostí. Součástí popisu jednotky nemohou být ty prostory, které jsou níže definovány jako společné části domu, byť společné jen některým vlastníkům

jednotek v domě. Bývá však zvykem u jednotky uvést např. výhradní užívací právo ke sklepní či půdní kóji, tvoří – li tyto součást společných částí budovy. Do podlahové plochy bytu se nezapočítává plocha balkonů, lodžií, teras, sklepních kójí (laťkové či oplocené). V případě místností, které vliv na podlahovou plochu jednotky mají, se v praxi započítává do jejich podlahové plochy celá plocha nášlapné vrstvy podlahy jednotky, a je – li kontakt s podlahou zamezen přítomností pevně zabudovaných předmětů, započítává se rovněž plocha těchto předmětů, kterými jsou obvykle vestavěné skříně, vana, sprchový kout, kuchyňská linka apod. Do plochy se nezapočítává plocha nenosných zdí (příček) a rovněž ani plocha nosných konstrukcí, které navíc ani nejsou součástí jednotky, ale patří pod společné části domu. Výměru místností a příslušenství doporučuji uvést co nejpřesněji, přičemž je vhodné provést digitální měření daných prostor. Údaje z výkresů či projektové dokumentace obvykle nejsou podkladem pro přesné informace.

Dále se doporučuje uvést prostorové hranice jednotky tak, aby bylo zcela zřejmé, kde jednotka začíná a kde končí.

V případě vybavení bývá zvykem uvedení standardního vybavení jednotky, které je navíc s jednotkou nerozlučně spojeno a přetrvává jako standard i po případném převodu vlastnictví jednotky. Níže předkládám vzorový popis jednotky – bytu:

Jednotka č. 123/1 je byt o čtyřech místnostech a příslušenství, jež je umístěn v 1. nadzemním podlaží budovy. Jednotka skládá z následujících místností a příslušenství:

pokoj 1	21,46 m ²
pokoj 2	11,52 m ²
pokoj 3	12,28 m ²
kuchyň.....	11,59 m ²
předsíň	9,24 m ²
koupelna	3,14 m ²
WC	1,00 m ²
lodžie	12,00 m ²
sklep	5,00 m ²

Pozn.: podlahová plocha lodžie a sklepa se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky.

Vybavení jednotky je následující: vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, vodovodní baterie, topná tělesa, vodoměr, elektroměr a plynoměr.

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní, rozvody vody a plynu, elektroinstalace, rozvody vzduchotechniky, odpady, apod.) včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky náleží: nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače). Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a oken.

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je **70,23 m²**. S vlastnictvím této jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 7023/123456.

c) určení společných částí budovy, které budou společně vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společně vlastníkům jen některých jednotek. V zásadě platí, že to co není v budově vymezeno jako jednota, je společnou částí budovy. Vlastník by se de facto mohl omezit jen na tuto definici (platí pro společné části budovy společně všem vlastníkům jednotek – **absolutně společné části budovy**), pečlivý autor prohlášení vlastníka budovy však za pomoci vlastníka budovy vyjmenuje pokud možno všechny společné části budovy do posledního detailu. V budově se mohou nacházet společné části, které jsou však společné **jen některým vlastníkům jednotek** – např. společné komory na patře, půdní komory, sklepy apod. Tyto v teorii označujeme jako **relativně společné části budovy**. Zde vlastník nesmí opomenout uvést výši podílu, kterým vlastník dané jednotky sdílí tyto společné části budovy, a to i v případě tzv. relativně společných částí budovy. Takový podíl se uvádí ve formě zlomku, který vyjadřuje podíl podlahové plochy dané jednotky vůči podlahovým plochám všech jednotek v budově (při absolutně společných částech budovy) nebo vůči podlahovým plochám jen některých jednotek (při relativně společných částech budovy).

Společné části budovy se nemusejí nacházet jen v interiéru budovy, mohou být i mimo budovu s jednotkami. Půjde zejména o stavby, které dle kolaudačního rozhodnutí plní funkci **příslušenství budovy s jednotkami** jako věci hlavní – např. kůlny, dřevníky, altány, sklady nářadí apod.

Společné části budovy mohou být vymezeny například následujícím způsobem:

1. V budově se nacházejí následující společné části:

- společné místnosti a prostory,
- společné konstrukce,
- společné vybavení budovy,
- společné příslušenství budovy.

a) Společnými místnostmi a prostory jsou takové místnosti a prostory v budově, které nejsou součástí žádné jednotky, jejichž poloha je vyznačena ve schématech jednotlivých podlaží.

Jedná se o:

- chodby ve všech podlažích budovy,
- prádelna, sušárna, kočárkárna, kotelná v 1. podzemním podlaží budovy,
- půdní prostor ve 3. nadzemním podlaží budovy.

b) Společnými konstrukcemi je rozuměno:

- společné konstrukční části, tj. základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, průčelí,
- hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce,
- vchody, schodiště,
- střecha vč. okapů, svodů a souvisejících klempířských prvků,
- okna ve společných částech budovy,
- domovní dveře a další vchody,
- kanalizační odpady, rozvody elektřiny, vody a plynu,
- hromosvod,
- společná anténa.

c) Společné vybavení budovy tvoří:

- vybavení společných místností a prostor tak jak jsou popsány v bodě a).

d) Společné příslušenství budovy tvoří:

- veškeré domovní přípojky, pokud nejsou ve vlastnictví správců veřejných sítí,
- stavba kolny situovaná na pozemku p.č. 1/1.

2. V budově se dále nacházejí části společné vlastníkům jen některých jednotek, a to:

- komora v 1. nadzemním podlaží budovy je společná jen vlastníkům jednotek č. **123/1** (výše podílu 7000/15000) a č. **123/2** (výše podílu 8000/15000) a
- komora v 2. nadzemním podlaží budovy je společná jen vlastníkům jednotek č. **123/3** (výše podílu 6500/14000) a č. **123/4** (výše podílu 7500/14000).

V zásadě lze říci, že je záležitostí vůle vlastníka, jakým způsobem vymezení místnosti a prostory v budově, tzn. které z nich vymezení jako jednotky a které jako společné části budovy určené ke společnému užívání všem vlastníkům nebo jen některým z nich, ovšem při respektování jejich stavebního určení. Navzdory tomu však vlastník musí postupovat tak, aby bylo předejito budoucím sporům v domě a aby bylo zajištěno řádné užívání budoucích jednotek v budově jejími uživateli. Zcela absurdní by bylo např. vymezení chodby jako relativně společné části budovy, která by zajišťovala přístup do jednotky, s jejímž vlastnictvím ovšem nebude spjata právo užívání této relativně společné části budovy. Jako jednotky nemohou v tomto duchu dále být, a to ani jako jiné nebytové prostory, vymezeny např. kotelna, sušárna, prádelna či jiné prostory zajišťující nezbytné zázemí uživatelům jednotek.

K tomuto vyjádřil např. Krajský soud v Hradci Králové ve svém odůvodnění, sp.zn.: 31 Ca 247/98, následující právní názor: *„Zákon o vlastnictví bytů upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Těmi se podle ustanovení § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů rozumí části domu určené pro společné užívání. Do jednoznačně určených společných částí budov patří podle citovaného ustanovení i kotelny. Jelikož podle písmene c) citovaného ustanovení společné části domu nejsou nebytovým prostorem, nemůže být ani kotelna pro účely zákona o vlastnictví bytů vymezena jako nebytový prostor - jednotka, která by mohla být předmětem převodu. U kotelen jde vždy o společnou část domu, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky v domě přechází i spoluvlastnické právo k jeho společným částem. O prohlášení vlastníka budovy podle § 5 zákona o vlastnictví bytů a o tom, že se kotelna vymezuje jako*

jednotka, nemůže být z uvedených důvodů učiněn zápis do katastru nemovitostí pro shora uvedené zákonné omezení.“

Pro porovnání uvádím část návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, který Ministerstvo pro místní rozvoj v říjnu roku 2007 přeložilo Legislativní radě vlády. Zde je věnována pozornost i vymezení společných částí domu, které jsou koncipovány odlišně od stávající úpravy. Především v souvislosti s užitím legislativního pojmu „vymezené společné části domu“, kterými jsou společné části domu určené k výlučnému užívání příslušnou jednotkou. Těmi jsou rozuměny zejména balkony, lodžie a terasy, okna a okenice, výkladní skříně, zápraží a vstupní dveře do jednotek, jimiž by vlastník jednotky byl toliko podílovým spoluvlastníkem, ačkoliv v zásadě dnes tyto části patří výlučně vlastníku jednotky. Díky této změně tak může dojít ke snížení hodnoty majetku některého vlastníka jednotky ku prospěchu jiného vlastníka jednotky. O tyto vymezené společné části domu se vlastník jednotky však musí výlučně starat a nést náklady s tím spojené. Zároveň není takový vlastník svobodný pokud jde o např. jejich vzhled a jakékoliv změny podléhají souhlasu společenství vlastníků jednotek. Návrh řešení nového návrhu zákona o vlastnictví bytů jako celku Legislativní rada vlády doporučila předkladateli jej stáhnout z dalšího projednání a nelze tudíž očekávat, že by navržená úprava vstoupila v nejbližší době v život.

d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy, přičemž ve smyslu § 8 odst. 2) ZoVB se velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikostí podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v budově. Obdobně se postupuje i u společných částí budovy, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek a dále též tehdy, je – li vlastník budovy vlastníkem stavební parcely dle § 21 odst. 1) ZoVB, v případě této stavební parcely. V takovém případě tvoří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl na stavební parcele jakousi nerozlučnou „dvojici“. V opačném případě by se mohlo jednat o určité ohrožení právní jistoty vlastníka jednotky. V § 30 ZoVB je výslovně deklarováno, že s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata

spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. S bytem je však spojen ideální podíl na pozemku, myšleno však stavební parcelu. ZoVB tento pojem, i když jej užívá, nedefinuje. Odpověď možno nalézt v § 27 písm. c) katastrálního zákona, kde je definován jako pozemek evidován pro způsob využití jako **zastavěná plocha a nádvoří**. Jedná se o určitou slabinu zákona, protože s jednotkou není nerozlučně spojen spoluvlastnický podíl např. se zahradou, která příslušný bytový dům obklopuje, ačkoliv jejím podílovým spoluvlastníkem vlastník jednotky je. Osoba, která pak uskutečňuje úplatný převod vlastnictví jednotky vč. podílu na společných částech domu a pozemku, musí příslušný ideální spoluvlastnický podíl na zahradě (sloužící jako pozemek s přístupovou cestou) nabídnout ostatním podílovým spoluvlastníkům ke koupi z titulu jejich předkupního práva jim daného § 140 občanského zákoníku. Využije – li osoba oprávněná své zákonné předkupní právo a uhradí včas nabídnutou cenu, zmaří tím převod tohoto podílu na nabyvatele jednotky a tím mu de jure znemožní přístup do domu, resp. jednotky. Je zřejmé, že tato skutečnost může být někým zneužita a sloužit třeba jako prostředek k uplatňování nátlaku apod. Toto vnímám jako určitou nedůslednost zákona a považuji za vhodné, aby ZoVB jednoznačně považoval s bytem spjatý ideální spoluvlastnický podíl na pozemku kterýkoliv pozemek, který zajišťuje přístup z veřejné komunikace a je ve vlastnictví osoby, jenž činí prohlášení vlastníka budovy či jiný úkon o vymezení jednotek v domě. Zahnutí všech takto dotčených pozemků do prohlášení vlastníka budovy by pak mělo být nejen právem vlastníka a též jeho povinností tak, aby bylo předejito jakýmkoliv nepříjemnostem při budoucích dispozicích s jednotkami. Prohlášení vlastníka budovy by mělo zajišťovat nerušený výkon užívacích práv nejen ke společným částem domu ale rovněž k pozemkům zajišťujícím přístup do budovy. Na druhou stranu však třeba konstatovat, že dle praxe katastrálních úřadů lze pod pozemek ve smyslu § 30 odst. 1) ZoVB zahrnout též pozemek, jehož způsob využití je ostatní plocha, zvláště tehdy, stojí - li na něm vedlejší stavba k domu s byty nebo nebytovými prostory.

Samotný ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu a případně pozemku má z hlediska fungování vztahů v domě s byty nebo nebytovými prostory

elementární význam. Dle § 13 odst. 1) ZoVB se totiž každý budoucí vlastník jednotky v domě podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (a pozemku), není – li však mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak. Výše spoluvlastnického podílu absolutně spolčených částí domu se zapisuje do části B listu vlastnictví ke každé jednotce a dále k domu jako celku pro jednotlivé vlastníky jednotek v domě. Výše relativně společných částí domu se do katastru nemovitostí nezapisuje.

Dále lze poznamenat, že podíly na společných částech domu a event. i pozemku mají význam tehdy, existuje – li pluralita vlastnických vztahů, ostatně jinak ani nelze hovořit o podílovém spoluvlastnictví. Je – li jeden vlastník jednotek v budově, podílí se na všech provozních nákladech bez ohledu na výších spoluvlastnických podílů spjatých s jednotkami.

Jak již bylo zmíněno, dle § 3 odst. 1) ZoVB se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví nepoužijí. Osoba, která hodlá za úplatu převést vlastnictví jednotky a podílové spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, nemusí vykonávat povinnosti vyplývající z předkupního práva ostatních spoluvlastníků, jako je tomu v ostatních případech. Převod vlastnictví jednotky bez převodu vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku by byl zcela iracionální a v rozporu s povahou vlastnictví bytů a nebytových prostor.

e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údajů podle katastru nemovitostí. Pozemek musí být takto definován v souladu s § 5 odst. 1) písm. a) katastrálního zákona, a sice takto: **parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu.** Netřeba tudíž uvádět další evidované údaje o pozemku, jako jsou způsob využití nebo jeho výměra. Na které druhy pozemku se ZoVB vztahuje a na které by se dle názoru autora vztahovat měl, je pojednáno v oddíle pod písm. d) shora věnovaném podílu na společných částech domu, potažmo pozemku. Je – li takto pozemek vymezen, je

nerozlučně spojen s danou jednotkou. S ní pak nelze činit jakékoliv dispozice, aniž by se ty dotkly daného pozemku a naopak. Vznikne – li tak věcné právo k jednotce (např. zástavní právo nebo věcné břemeno), vznikne současně i na spoluvlastnický podíl na společných částech domu a rovněž na pozemku. Na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku dále nelze zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na daném bytu nebo nebytovém prostoru.

Pro účely rozhodování o vkladu prohlášení vlastníka bytového domu o vymezení jednotek není ovšem rozhodné, kdo je vlastníkem pozemku, na kterém bytový dům stojí, avšak s tím dovětkem, že není – li vlastník budovy též vlastníkem pozemku, není pochopitelně s jednotkou spjat jakýkoliv podíl na předmětném pozemku. Případný nesprávný údaj o vlastníku pozemku ovšem není v takovém případě důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad prohlášení do katastru nemovitostí pro překážku ve stavu zápisů v katastru nemovitostí¹⁷.

f) práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Zde můžeme odlišovat práva a závazky, která jsou evidována v katastru nemovitostí, tedy práva věcná, např. zástavní právo, které se při rozdělení budovy na jednotky zapíše u každé vymezené jednotky v budově, a dále práva a závazky, které takové evidenci nepodléhají. Ty se pak mohou vázat jen k některým jednotkám. Pod práva a závazky, která přecházejí na všechny vlastníky jednotek, avšak nepodléhají evidenci katastru nemovitostí, můžeme zařadit taková, která vyplývají z dodávky médií do jednotek – zejména co se týče dodávky elektřiny, plynu, vodné a stočné apod. Dále lze zmínit práva a povinnosti váznuocí k některým jednotkám, jako je např. nájemní smlouva. Jako další členění lze uvést takové, kdy má jít o práva a povinnosti vztahující se přímo k dané k jednotce anebo obecně ke společným částem domu. V případě prvního platí vše uvedeno v předchozích větách. U společných částí domu možno zmínit povinnosti hradit příspěvky do společného

¹⁷ Krajský soud v Českých Budějovicích, sp.zn.: 10 Ca 495/98

fondů (fondů) budoucích vlastníků jednotek (fond oprav a údržby apod.) a dále např. příspěvek na dodávku elektřiny do společných prostor domu.

g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku. Spektrum těchto pravidel je v podstatě neomezené a u každého domu s byty lze očekávat pravidla jiná. V obecné rovině však platí, že každý z vlastníků se podílí na těchto výdajích v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku. Je třeba zmínit souvislost tohoto ustanovení s § 9 a násl. ZoVB, kdy po vzniku společenství vlastníků jednotek začnou platit stanovy tohoto subjektu, které tímto okamžikem pravidla pro přispívání obsažená v prohlášení vlastníka budovy nahrazují. Zevrubný popis pravidel pro přispívání lze tak doporučit pro budovy, ve kterých mají být tímto prohlášením vymezeny dvě až čtyři jednotky, protože zde společenství vlastníků jednotek nevznikne.

h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu. V případě bližšího komentáře mohou odkázat na vyjádření uvedené shora k pravidlům pro přispívání, protože i v tomto případě má režim přijatý prohlášením vlastníka budovy ve většině případů časově omezené uplatnění a na toto lze následně aplikovat pravidla pro společenství vlastníků jednotek, kdy činnost správce bude vykonávat právě společenství vlastníků jednotek nebo jím pověřená správcovská společnost. Na úvod se v obvyklých případech jmenuje do funkce správce sám původní vlastník budovy, a to do doby, kdy se sejde shromáždění vlastníků jednotek a zvolí si své orgány a odsouhlasí stanovy. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat pouze pro účely správy, údržby a oprav domu. Správce by vždy před každým kalendářním rokem měl sestavit harmonogram předpokládaných nákladů, na těchto se jednotliví vlastníci podílejí v zálohových platbách, přičemž po skončení příslušného kalendářního roku dojde ke vzájemnému vyrovnání nákladů a příspěvků, nebude – li dohodnuto, že

příspěvky budou uloženy do příslušného fondu. Vykonává – li správu v domě třetí osoba – podnikatel, který má v předmětu podnikání „správa a údržba nemovitostí“, společenství vlastníků jednotek má s tímto subjektem uzavřenou smlouvu o správě domu, za kterou má náležet úplata, obvykle stanovena fixní částkou na počet jednotek v domě.

Zákon stanoví jednu obligatorní přílohu prohlášení vlastníka budovy, a to konkrétně půdorysy všech podlaží v domě, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Pouze díky této příloze je případnému nabyvateli jednotky zřejmé, kde se daná jednotka nachází a splněním tohoto zákonného požadavku dojde k nezaměnitelnosti jednotek v domě. Vlastník domu má v mnoha případech k dispozici projektovou dokumentaci k domu, jejíž součástí jsou podrobné inženýrské plány. Tyto však nejsou použitelné pro účely prohlášení vlastníka budovy a je třeba vypracovat jiné, zjednodušené. Je třeba mít na paměti, že prohlášení vlastníka budovy je určen především laické veřejnosti pro účely koupě jednotky. V možnostech laické veřejnosti není zevrubné zkoumání projektové dokumentace, naopak účelu prohlášení vlastníka budovy postačí jednoduché, avšak přehledné, plánky, z nichž bude patrná poloha jednotek a společných částí domu. V případě jednotek se uvádí jejich číselné označení a jejich podlahová plocha. Od doby účinnosti novely ZoVB č. 103/2000 Sb. není nutno v příloze uvádět též údaje o podlahových plochách společných částí domu, jelikož údaje o podlahových plochách jednotek neplní žádnou funkci z hlediska ZoVB.

Po provedeném správním řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí zapíše katastrální úřad u jednotlivých jednotek následující údaje¹⁸:

- a) číslo jednotky,**
- b) údaje o budově, ve které je jednotka vymezena,**
- c) typ jednotky a způsob využití jednotky,**

¹⁸ § 9 odst. 2) vyhlášky č. 26/2007 Sb.

- d) typ a způsob ochrany nemovitosti,**
- e) číslo listu vlastnictví,**
- f) spoluvlastnický podíl na společných částech domu (případně pozemku), které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,**
- g) právní vztahy a další práva,**
- h) další údaje dle § 12 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterým je například upozornění, že zapsaný právní vztah je dotčen změnou – tzv. plomba, a jiné.**

4.2. Smlouva o výstavbě

4.2.1. Obecně o smlouvě o výstavbě

Pojmovým znakem smlouvy o výstavbě je pluralita jejích účastníků, kterým se zásadním způsobem liší od prohlášení vlastníka budovy, který je typickým jednostranným právním úkonem (vyjma situace, kdy je prohlášení vlastníka budovy činěno manželi v souvislosti s majetkem v jejich společném jmění manželů při zachování této formy vlastnictví). Pro účastníky smlouvy o výstavbě používá zákon legislativní pojem „stavebníci“, nebo též „stavebník“. Smlouva o výstavbě jako samostatný smluvní typ, jehož právní základ je obsažen v §§ 17 až 19 ZoVB, má v oblasti problematiky bytového vlastnictví a vlastnictví nebytových prostor skutečně široké uplatnění. V praxi je možno se setkat s následujícími možnostmi využití:

- a) Výstavba nového domu s byty nebo nebytovými prostory, ve kterém mají být vymezeny alespoň dvě jednotky ve vlastnictví alespoň dvou osob.
- b) Změny ve vymezení jednotek z důvodu nejrůznějších stavebních úprav, zejména pak těch, kdy dochází k přeměně společných částí domu na příslušenství místnost nebo příslušenství jednotky.
- c) Změny stavby spočívající v přístavbě, nástavbě, půdní vestavbě či jiných stavebních úpravách, přičemž v tomto není rozhodující, zda v budově již jsou vymezeny jednotky či nikoliv. K použitým pojmům lze říci tolik, že definice

nástavby a přístavby lze nalézt v § 2 odst. 5) stavebního zákona, který je považuje za změnu dokončené stavby, a sice takto:

- ✓ nástavba je změna dokončené stavby, kterou se stavba zvyšuje a
- ✓ přístavba je změna dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou.

Pojem půdní vestavby není ve stavebním zákoně ani vyhlášce č. 137/1998 Sb. definován, lze jej však chápat jako stavební úpravu půdního prostoru bytového domu, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení bytového domu. V praxi je nejčastějším případem situace, kdy půdní prostory, vymezené prohlášením vlastníka budovy jako společné části budovy, se po provedení patřičných stavebních úprav stanou jednotkou nebo její částí – místností či příslušenstvím bytu nebo nebytového prostoru. Tímto úkonem osoba (stavebník) odkoupí od podílových spoluvlastníků „půdní prostory“ (pozn.: zde jsou pojem půdní prostory použity pouze obrazně, protože po právní stránce nabyvatel nabývá již jednotku nebo její část, nikoliv společné části domu, které nejsou samostatným předmětem právních vztahů podléhajícím zápisu v katastru nemovitostí, více viz níže) za účelem jejich přeměny na samostatný byt nebo nebytový prostor, nebo za účelem jejich propojení s bytem nebo nebytovým prostorem, jenž se nachází bezprostředně pod předmětným půdním prostorem. Uzavření smlouvy o výstavbě je prvotním krokem k tomu, aby se z půdního prostoru, který dosud sloužil např. jako úložiště nepotřebných věcí, stalo místo pro velmi žádané a příjemné bydlení. Častým protiplněním, které nabyvatel „půdního prostoru“ ostatním podílovým spoluvlastníkům poskytuje, je úhrada peněžní částky do fondu oprav domu, které jsou obvykle účelově vázány např. na výměnu střešní krytiny, nebo je jím samotná úhrada předmětných řemeslných prací týkajících se společných částí domu.

V zásadě se tak dá říci, že za určitých podmínek je půdní vestavba v první řadě příležitostí k uspokojení bytových potřeb, která může být zároveň ku prospěchu všem vlastníkům jednotek v domě.

V domě s vymezenými jednotkami je vlastník, jenž hodlá provádět stavební úpravy, vázán podmínkami v § 13 odst. 3) ZoVB. Dle citovaného ustanovení nesmí vlastník jednotky provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon

vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem **všech vlastníků jednotek**. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě této smlouvy o výstavbě uzavřené se **všemi vlastníky jednotek v domě**. Tímto dává zákonodárce smlouvě o výstavbě nezastupitelnou úlohu v případě, že dochází ke stavebním úpravám v takovém rozsahu, kdy je jimi zasahováno do jinak nenarušitelného vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek v domě.

Status smlouvy o výstavbě je upraven především v §§ 17 až 19 ZoVB. Jedná se o druh občanskoprávního závazkového vztahu, jehož obsah se v souladu s § 3 odst. 1) ZoVB v ostatním řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Zde jsou použitelná především ustanovení části první, hlavy čtvrté občanského zákoníku upravující pravidla právních úkonů a podmínky uzavírání smluv a za další především ustanovení části osmé, hlavy první občanského zákoníku věnované obecným pravidlům v závazkových vztazích.

K platnosti uzavřené smlouvy o výstavbě je v obecné rovině nezbytné, aby byla uzavřena svobodně a vážně, její obsah musí být určitý a srozumitelný, nesmí vyjadřovat nemožné plnění a mohou jej učinit jen ty osoby, které k tomu mají právní způsobilost, tedy nebyly způsobilosti k právním úkonům zcela zbaveny či případně omezeny v rozsahu dopadajícím na tento typ smlouvy. Dodržena musí být rovněž obligatorní písemná forma. Účinnost smlouvy může být vázána na odkládací nebo rozvazovací podmínku ve smyslu § 36 občanského zákoníku. Nejčastěji půjde o podmínku rozvazovací vázanou na poskytnutí určitého plnění účastníky smlouvy do určitého data za účelem jeho investování k naplnění účelu smlouvy. Po uzavření smlouvy o výstavbě jsou aplikovatelná ustanovení části osmé, hlavy první občanského zákoníku, zejména pokud jde o změnu, zajištění nebo zánik závazků. V případě změny se lze setkat jak se změnou v obsahu závazku (např. změna v projektové dokumentaci a v té souvislosti změna stavby, potažmo změna budoucích jednotek v budově, nebo změna závazku v případě prodloužení s poskytnutím určitého plnění dle smlouvy) a vyloučena není ani změna v osobě

účastníka smlouvy, k čemuž může dojít dohodou mezi všemi účastníky smlouvy nebo smrtí některého z nich (není – li plnění vázáno ryze na osobu určitého stavebníka, což by mělo za následek zánik práv a povinností). V případě posledního uvedeného případu vstoupí v účinnost část sedmá občanského zákoníku. Obvyklou součástí smlouvy o výstavbě může být některý ze zajišťovacích instrumentů dle oddílu pátého, hlavy první, části osmé, např. v podobě smluvní pokuty či ručení zajišťující řádné uhrazení příspěvků stavebníků ke krytí nákladů na realizaci výstavby. K zániku práv a povinností může dojít zejména splněním, tj. provedením výstavby a naplněním finančního vyrovnání nebo též v důvodu nemožnosti plnění (např. zhroucení rozestavěné budovy). Co se týče zániku práv a povinností nelze s ohledem na povahu smlouvy o výstavbě aplikovat § 582 občanského zákoníku o výpovědi smlouvy. Dále je třeba zmínit, že nová budova ve výstavbě, v níž mají být dle rozhodnutí stavebníků vystavěny a vymezeny jednotky, do doby, kdy jednotky splňují kritéria rozestavených jednotek ve smyslu § 2 písm. e) nebo f) ZoVB a jsou tak způsobilé k zápisu do katastru nemovitostí, je v podílovém spoluvlastnictví stavebníků a na jejich vztah se použijí ustanovení § 137 a násl. občanského zákoníku, jeho části druhé, hlavy první.

Stavební úpravy, na které dopadá účinnost smlouvy o výstavbě dle ZoVB, podléhají správnímu řízení dle části IV., hlavy I. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a to buď na základě žádosti o vydání stavebního povolení, nebo na základě ohlášení stavby. Uzavřená smlouva o výstavbě se v takovém případě dokládá stavebnímu úřadu ke stavební dokumentaci jako příloha.

4.2.2. Zápis smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí

Zápisy vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí dle smluv o výstavbě mohou být prováděny jak vkladem, tak záznamem, a to v závislosti na konkrétní povaze výstavby. Vkladu do katastru nemovitostí podle § 2 zákona č. 265/1992 Sb. podléhá podle ZoVB pouze smlouva o výstavbě nového domu s jednotkami, jak ji má na mysli § 17 ZoVB, nikoliv smlouva, na základě níž by měla

být v již dokončeném domě vystavěna další jednotka¹⁹. V ostatních případech lze postupovat tak, že katastrální úřady budou postupovat v rámci správního řízení záznamem dle § 7 zákona č. 265/1992 Sb., i když otázka není zcela jednoznačná. Smlouva o výstavbě totiž může být, jak bylo již výše uvedeno, uzavírána v době, kdy v budově, která již existuje, dosud nejsou vymezeny jednotky. Jsou – li totiž stavebníky vlastníky budovy, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky, a stavebník (stavebníci) nové jednotky (jednotek), je obsahem smlouvy o výstavbě i vymezení jednotek v dosavadní budově podle § 4 odst. 1), včetně stanovení velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy podle § 4 odst. 2) písm. d). Ustanovení § 18 odst. 1) písm. c) tím není dotčeno. Aby smlouva o výstavbě mohla plnit svůj účel též v případě budovy, ve které dosud jednotky vymezeny nebyly, musí obsahovat náležitosti vyžadované zákonem pro prohlášení vlastníka budovy, kterým se jednotky vč. společných částí domu prostorově vymezí. Díky tomu tak vzniknou jednotky v domě a budova, resp. její společné části, budou v podílovém spoluvlastnictví více osob. Je – li tedy smlouva o výstavbě o provedení např. půdní vestavby či přístavby uzavírána ve vztahu k domu, kde dosud nejsou vymezeny prohlášením vlastníka budovy jednotky, které zde však již existují, zákon předpokládá postup ten, že vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě. Smlouva o výstavbě je dle § 17 odst. 6) ZoVB povinnou přílohou k návrhu na *vklad* rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí. Vlastnické právo ke stávajícím jednotkám v domě se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě smlouvy o výstavbě. Jako vlastníky jednotky se přitom do katastru nemovitostí zapíše stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě, pokud není prokázáno jinak, přitom ze smlouvy o výstavbě musí být zcela zřejmé, kdo bude vlastníkem všech samostatných jednotek, které se v domě po provedení výstavby budou nacházet.

Zákon shora uvedeným dává najevo rozdílný status stávajících jednotek (zápis na základě záznamu) a nových rozestavěných jednotek (zápis vkladem do katastru nemovitostí) pokud jde o jejich zápis do katastru nemovitostí, ačkoliv tato metodika

¹⁹ Krajský soud v Hradci Králové, sp.zn.: 30 Ca 304/96

postrádá skutečný smysl. V případě stávajících jednotek předpokládá zápis na základě záznamu a u nových rozestavěných jednotek zápis vkladem do katastru nemovitostí, ačkoliv vlastnictví rozestavěné jednotky dle smlouvy o výstavbě vzniká v zásadě jejím faktickým vznikem – výstavbou k okamžiku, kdy je rozestavěnou jednotkou (tj. rozestavěným bytem nebo nebytovým prostorem). § 17 odst. 6) ZoVB ve vztahu k takovým rozestavěným jednotkám de facto umožňuje duplicitu v okamžiku vzniku jejich vlastnictví. Tuto nelogičnost lze hodnotit jako značnou chybu zákona a v rámci budoucích změn ZoVB by měla zmiňovaná korekce přijít na řadu v co nejkratší době. Sloučením zápisu takových jednotek do společného řízení, zápis záznamem dle § 7 zákona č. 265/1992 Sb. na základě ohlášení vlastníka, by byly odstraněny veškeré pochybnosti o okamžiku nabytí vlastnictví a účastníci řízení a katastrální úřady by byly ušetřeny dvojitým podáním účastníků řízení a dvojitým posuzováním takových podání ze strany příslušných katastrálních úřadů. Lze však doporučit postup dle čl. 4. odst. 1.1 Pokynů ČÚZK, které se k této sporné otázce vyjadřují takto:

Podle způsobu vzniku vlastnického práva k rozestavěným jednotkám jsou dalšími povinnými přílohami návrhu na vklad nebo ohlášení vlastníka (vlastníků) jednotek [§ 5 odst. 5) katastrálního zákona]:

- a) geometrický plán pro vyznačení rozestavěné budovy v případě, že se jedná o výstavbu nové budovy nebo o přístavbu dosavadní budovy,
- b) stavební povolení,
- c) čestné prohlášení vlastníka (všech vlastníků rozestavěných jednotek) s jeho úředně ověřeným podpisem (podpisy), že se jedná o rozestavěné jednotky podle § 2 písm. e) nebo f) ZoVB.

Z citovaného lze usuzovat, že katastrální úřady mohou podání týkající se § 17 odst. 6) ZoVB projednat záznamem s tím, že vlastnictví rozestavěné jednotky vzniklo již okamžikem její výstavby do fáze rozestavěnosti.

Po dokončení jednotky se zapíše změna z rozestavěné jednotky na dokončenou na základě ohlášení vlastníka jednotky nebo společenství vlastníků doloženého:

a) kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem, ve kterém je stanoveno, k jakému účelu je jednotka určena a

b) dokladem o přidělení čísla popisného v případě, že se jedná o novou budovu.

V případě, že se v době od zápisu rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí do jejího dokončení změnil obvod budovy, je další přílohou geometrický plán.

V ostatních případech, týkajících se zapsané budovy s vymezenými jednotkami, se změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu do katastru nemovitostí zapisuje beze sporu záznamem na základě **oznámení společenství vlastníků** [§ 11 odst. 7) ZoVB] doloženém:

a) **smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav**, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu [§ 17 odst. 3) ZoVB],

b) **smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav**, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu [§ 13 odst. 3) ZoVB], např. sloučení dvou jednotek v jednu, zvětšení jedné jednotky na úkor jednotky druhé, přičemž zde není rozhodné, zda se mění celková výměra podlahových ploch všech jednotek v domě, nebo

c) **změněným prohlášením vlastníka budovy (nebo jeho částí ve formě dodatku)** z důvodu opravy chybně stanovených podlahových ploch jednotek a tím chybně stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo v případě změny ve vymezení jednotek, kdy například sklep, který byl v původním prohlášení vlastníka budovy uveden jako příslušenství jednoho bytu, se stane příslušenstvím jiné bytu, nebo v případě přečíslování jednotek v domě.

V praxi je možné se setkat rovněž se situací, kdy vlastník budovy, ve které dosud nebyly vymezeny jednotky a zapsány do katastru nemovitostí, avšak byla již uzavřena smlouva o výstavbě, se rozhodne převést vlastnictví některé ze stávajících jednotek na třetí osobu. V takovém případě se aplikuje § 7 ZoVB s tím, že převodem vlastnictví k první jednotce za podmínek stanovených ZoVB se mění

vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu, přičemž povinnou přílohou k návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě je smlouva o výstavbě podle § 18 odst. 5) ZoVB.

Obvyklou součástí smlouvy o výstavbě týkající se stavebních úprav již existujícího domu s jednotkami bude dále změna spoluvlastnického podílu na pozemku (stavební parcele). Podstatou tohoto úkonu je zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pozemku a jeho nahrazení novým podílovým spoluvlastnictvím pozemku s ideálními podíly, které budou vycházet z budoucího vlastnictví jednotek v domě po provedení výstavby. Na rozdíl od rozestavěných jednotek vzniká vlastnictví (resp. podílové spoluvlastnictví) pozemku až provedením **vkladu do katastru nemovitostí**. Změnu vlastnických vztahů k pozemku tak nutno provést na základě samostatného podání – návrhu na povolení vkladu s tím, že takové podání podléhá správnímu poplatku dle aktuálního sazebníku – přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. V případě pozemku se katastrálnímu úřadu předkládá počet listin v počtu o dvě vyhotovení vyšší, než je počet účastníků řízení, přičemž na jednom musí být úředně ověřeny podpisy účastníků. V případě zápisu rozestavených jednotek a dalších ohlášení změn v jednotkách se katastrálnímu úřadu předkládá jeden originál smlouvy, na němž musejí být úředně ověřeny podpisy jejích účastníků. V zásadě lze doporučit učinit podání týkající se jednotek na straně jedné (záznam) a pozemku (vklad) na straně druhé **současně**. Není však vyloučen postup, aby byla nejdříve provedena změna spoluvlastnických podílů na pozemku vkladem do katastru nemovitostí a až později, kdy budou splněny podmínky rozestavěných jednotek, byl katastrálnímu úřadu ohlášen vznik vlastnického práva k rozestavným jednotkám. V případě plánování nového domu s budoucími jednotkami je naopak žádoucí, aby byl nejdříve proveden převod vlastnictví ideálních spoluvlastnických k pozemku mezi jednotlivými stavebníky, a až po povolení vkladu započít s výstavbou domu s jednotkami dle smlouvy.

4.2.3. Zvláštní náležitosti smlouvy o výstavbě

Každá smlouva o výstavbě musí obsahovat vedle obecných náležitostí dále následující náležitosti dle § 18 odst. 1) ZoVB:

a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna, podle údajů katastru nemovitostí, a úpravu práv k němu. Týká – li se smlouva o výstavbě již budovy zapsané v katastru nemovitostí, je namístě, aby byla popsána budova obdobně, jako je tomu v případě prohlášení vlastníka budovy výše. V případě pozemku je nezbytné, aby byl vyřešen jeho vztah k vlastníkům jednotek, zejména pokud jde o obsah práv a povinností, která přejdou na vlastníka, příp. vlastníky, jednotek. Předpokládá se totiž, že stavebníci ve smlouvě o výstavbě jsou, příp. dle smlouvy o výstavbě teprve budou, rovněž vlastníky pozemku – stavební parcely nacházející se pod budovou.

b) číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení a určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky. Zde lze nalézt totožnost s podmínkami pro prohlášení vlastníka budovy s tím rozdílem, že je třeba výslovně uvést, kdo bude vlastníkem takto popsané jednotky. Na rozdíl od prohlášení vlastníka budovy totiž tato skutečnost není jednoznačná. V případě střešních nástaveb, půdních vestaveb či přístaveb doporučuji pokračovat v číselném označení jednotek tak, aby bylo zachováno již existující pravidlo pro číslování jednotek a číslování jednotek tak bylo systematické, logické a přehledné. Je – li na základě smlouvy o výstavbě měněn popis stávající jednotky, doporučuji v úvodu smlouvy uvést stávající popis jednotky a následně vymežit jednotku s novými parametry po provedení výstavby.

c) určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek. I zde lze v případě bližšího komentáře odkázat na pasáž týkající se prohlášení vlastníka budovy v oddílu 4.1.2., která je v tomto ohledu s tímto ustanovením ve shodě. V případě změn prohlášení vlastníka budovy

v důsledku stavebních úprav, např. při citovaných střešních nástavbách, půdních vestavbách či přístavbách, bude rozsah společných částí domu pozměněn a stejně jako v případě změn v jednotkách doporučuji ve smlouvě o výstavbě věnovat pozornost vymezení společných částí domu jak před započatím výstavby, tak i po jejím dokončení.

d) stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě [§ 8 odst. 2) ZoVB]. Rovněž toto ustanovení je shodné s náležitostí prohlášení vlastníka budovy a nepotřebuje tak další bližší komentář.

e) způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu. Díky povaze smlouvy o výstavbě budou mít tato pravidla v zásadě omezenou účinnost. Je třeba mít na paměti, že smlouva o výstavbě je při výstavbě nového domu s byty nebo nebytovými prostory uzavřena ještě v domě, kdy žádná stavba neexistuje a v lepším případě jsou stavebníci toliko podílovými spoluvlastníky pozemku, na kterém má výstavba proběhnout. Tato pravidla správy domu se tedy mohou vztahovat především na dobu od okamžiku, kdy budova splňuje podmínky dle § 2 písm. a) ZoVB. Do této doby platí standardní pravidla podílového spoluvlastnictví dle § 137 a násl. občanského zákoníku. Podle § 18 odst. 8) ZoVB platí totiž následující: *nejde – li o stavební změny podle § 17 odst. 3, jsou stavebníci do okamžiku vzniku vlastnictví jednotek [§ 17 odst. 6)] spoluvlastníky rozestavěného domu s jednotkami v takovém rozsahu, v jakém budou spoluvlastnické podíly budoucích vlastníků jednotek na společných částech domu, určených podle § 18 odst. 1) písm. d).* Okamžikem, kdy v budově vzniknou jednotky jejich výstavbou, vzniká podílové spoluvlastnictví společných částí domu a na tento vztah platí apriori ustanovení § 9 až 16 ZoVB, a to bez ohledu na skutečnost, zda v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek. Po vzniku společenství vlastníků jednotek vykonává správu v domě právě tento subjekt, který se v takovém případě řídí shora uvedenými

ustanoveními ZoVB a dále schválenými stanovami, které doporučuji, i když nejde o obligatorní náležitost, zakotvit jako přílohu smlouvy o výstavbě tak, aby následně nevznikly jakékoliv zbytečné nesrovnalosti týkající se správy domu.

Na druhou stranu při větším počtu stavebníků lze doporučit důkladně vyřešit otázku zastupování stavebníků, zejména výběrem vhodné osoby a určením doby, po kterou má tuto svoji funkci vykonávat. Není rozhodně praktické, aby stavebníci vystupovali každý sám za sebe. Zvolení zástupce pro níže uvedené účely je více než žádoucí. Tento zástupce (zmocněnec) zastupuje stavebníky v řízení před příslušným stavebním úřadem, jejich (a současně i svým) jménem jedná ve vztahu k jednotlivým dodavatelům stavby, dodavatelům elektrické energie, plynu, vody apod., dále jedná např. s dalšími fyzickými nebo právními osobami v otázkách zajištění přístupu do místa stavby apod. V určité fázi výstavby pak stavebníky může zastupovat v řízení před katastrálním úřadem a dále v rámci prvotních úkonů potřebných proto, aby mohl být proveden zápis společenství vlastníků jednotek do příslušného rejstříku, vznikne - li. Jako zástupce by měla být zvolena osoba dostatečně spolehlivá a zároveň erudovaná v oblasti stavebnictví a práva, a která má již určité zkušenosti s výstavbou domu s budoucími jednotkami. Funkční období tohoto zástupce může být stanoveno do doby konání první schůze shromáždění vlastníků jednotek dle § 9 odst. 8) ZoVB.

f) způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků. Otázka financí je v každé smlouvě, jejímž obsahem je určité finanční plnění, a tudíž i ve smlouvě o výstavbě věcí kardinálního významu. V rámci výstavby nového domu a jednotkami nebo samotných jednotek se stavebníci setkají se značným množstvím nákladů, které musejí společně hradit, zejména pokud jde o nákup a dodávku stavebního materiálu, úhradu stavebních prací (není – li výstavba prováděna svépomocí s autorizovaným stavebním dozorem), vedle toho jde o náklady na inženýrskou a právní činnost související s výstavbou, správní poplatky, náklady na pořízení pozemku pro stavbu a k zajištění přístupu do nemovitostí atd. Odlišná situace je při staveních úpravách stávajícího domu s byty nebo nebytovými prostory např. z důvodu půdní vestavby

z původních společných částí domu. V takovém případě jdou náklady spojené s výstavbou jednotky toliko k tíži stavebníka, který se následně stane vlastníkem jednotky s tím, že oproti „povolení výstavby“ ostatním podílovými spoluvlastníky příslušných společných částí domu jim tento stavebník poskytne odpovídající peněžité plnění. K této otázce lze nalézt bližší komentář výše.

g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby. Podobně jako u některých předchozích bodů je obsah této náležitosti tohoto právního úkonu obdobný prohlášení vlastníka budovy, a tudíž i zde odkazují na příslušný komentář oddílu 4.1.2.

Za účelem jednoznačné identifikace vymezených jednotek v domě se ke smlouvě o výstavbě připojují půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

4.2.4. Mimořádné situace při výstavbě

V praxi je možné se setkat se situací, kdy výstavba jednotek není provedena plně v souladu s projektovou dokumentací a v takovém případě skutečný stav jednotek (zejména pokud jde o jednotlivé místnosti, jejich výměry) nejsou shodné se smlouvou o výstavbě, která je uložena ve sbírce listin příslušného katastrálního úřadu, na jejímž základě předtím byly jednotky (i jako rozestavěné) zapsány do katastru nemovitostí. Taková odchylka ve výměrách jednotek může znamenat citelný zásah do spoluvlastnických vztahů jednotlivých stavebníků a budoucích vlastníků jednotek. Na základě toho jsem zastáncem právního názoru, že je žádoucí, aby bylo v takovém případě provedeno přeměření jednotek a poté realizována změna jejich zápisu v katastru nemovitostí (tj. co se týče podílu na společných částech domu a podílu na pozemku spjatých s jednotkou) v souladu se skutečností, a to postupem dle čl. 4. bod 1.1. písm. c) pokynů ČÚZK. V domě, ve kterém vzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba podle § 9 odst. 4) ZoVB, se změny ve výši spoluvlastnických podílů (případně též změny v označení

jednotek) zapíše do katastru nemovitosti na základě oznámení společenství vlastníků jednotek podle § 11 ZoVB, za které jedná a podepisuje oznámení pověřený vlastník či předseda či místopředseda výboru V domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků jednotek, se změny v označení jednotek nebo ve výši spoluvlastnických podílů zapíše do katastru nemovitostí na základě oznámení všech vlastníků jednotek doloženém jejich písemnou dohodou o změně ve vymezení jednotek v domě.

V poslední řadě může nastat situace, kdy je prováděna výstavba bez uzavření smlouvy o výstavbě (např. tehdy, měl – li být vlastníkem jednotek pouze jeden stavebník). Pokud se stavebník budovy, jejíž výstavba již byla na základě stavebního povolení nebo ohlášení stavby zahájena, dodatečně rozhodne výstavbu budovy dokončit za účasti budoucích vlastníků jednotek, uzavře tento stavebník s budoucími vlastníky jednotek smlouvu o výstavbě dle shora uvedeného a tuto dodatečně uzavřenou smlouvu o výstavbě přiloží k oznámení o záměru užívání stavby nebo žádosti o vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem. Vzhledem k tomu, že je třeba, aby v té době byly dány podíly jednotlivých stavebníků na budově resp. společných částech domu, je nutno v souladu s § 5 odst.

2) ZoVB postupovat v takovém případě následovně:

- a) *Je – li smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům s jednotkami je již v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, ale neexistují dosud rozestavěné jednotky [§ 2 písm. e) a f) ZoVB], musí této smlouvě předcházet převod odpovídajících spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově.*
- b) *Je – li smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům s jednotkami je již rozestavěn [§ 2 písm. e) a f) ZoVB], musí této smlouvě předcházet převod vlastnictví k rozestavěným jednotkám.*

Závěrem k tomuto oddílu je vhodné podotknout, že využití smlouvy o výstavbě je skutečně široké. V blízké budoucnosti lze očekávat častou aplikaci tohoto smluvního typu právě pro účely **půdních vestaveb** k využití potenciálu starších bytových domů, zejména pokud jde o maximální funkční využití jejich půdních

prostor. Za další zmiňují praktičnost **střešní nástavby** ke stávajícímu bytovému domu, která s ohledem na rostoucí hodnotu půdy a ceny pozemků či značné náklady na výstavbu podzemních inženýrských sítí nabízí finančně a ekologicky zajímavou alternativu pro uspokojení bytových potřeb většího počtu osob najednou, namísto výstavby nového domu s byty. **Přístavba** k domu má své uplatnění zejména u rodinných domů, kde může sloužit jako prostředek ke společnému soužití dvou či více generací, avšak při respektování potřebného soukromí. I zde se dostává do popředí finanční výhodnost tohoto řešení například oproti výstavbě nového rodinného domu na klíč. Přístavba ke stávajícímu rodinnému domu s vymezením jednotek je též možností k utužování důležitých mezigenerečních vztahů a příp. k zajištění permanentní péče o rodiče ve stáří.

4.3. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

4.3.1. Podstata podílového spoluvlastnictví

Budova ve smyslu § 2 písm. a) ZoVB a dále pozemek může být v podílovém spoluvlastnictví dvou nebo více osob (fyzických osob nebo právnických osob), jejichž vztah se řídí ustanoveními § 137 a násl. občanského zákoníku. Jedná se o tzv. **ideální podílové spoluvlastnictví**, kdy každý z podílových spoluvlastníků má ve svém vlastnictví **ideální podíl**. Taková věc v podílovém spoluvlastnictví, v našem případě věc nemovitá, není reálně rozdělena. Tento podíl dle § 137 odst. 1) občanského zákoníku vyjadřuje toliko míru, jakou se jednotliví spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví společné věci. V případě podílového spoluvlastnictví dále platí, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti svých podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne – li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Jde – li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

V reálném životě ve značné míře přetrvávají neshody týkající se společné věci, zejména pokud jde o samotné užívání společné věci a dále v otázkách sdílení nákladů na provoz, údržbu nebo opravu společné věci. Podílové spoluvlastnictví budovy a pozemku, kdy v budově lze de facto vymezit jednotky dle ZoVB, se u odborné veřejnosti doporučuje co nejdříve zrušit a vypořádat s tím, že v budově se vymezí jednotky, s nimiž bude spjato podílové spoluvlastnictví toliko společných částí domu a případně též pozemku, jsou – li podíloví spoluvlastníci vlastníky i této nemovitosti.

Při procesu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví s následným vymezením jednotek je nezbytné respektovat zákonné omezení dle § 5 odst. 5) ZoVB, které určuje, že tímto způsobem **nelze nabýt do vlastnictví jednotku, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba.** Záměrem zákonodárce bylo zřejmě tímto způsobem chránit prioritní práva nájemce bytu a jeho právo první a přednostní koupě dle § 22 odst. 1) a 2) ZoVB. Lze však konstatovat, že toto omezení je nejen zbytečné ale především nežádoucí, které nepřiměřenou měrou omezuje vlastnické právo vlastníků domů s byty. Samotná existence nájemního vztahu k jednomu bytu se dotýká práv i ostatních podílových spoluvlastníků budovy, kterým z případného nájemního vztahu dle jejich dohody ovšem nepramení jakékoliv peněžité plnění (tj. situace, kdy nájemné inkasuje jen jeden ze spoluvlastníků, jehož výhradní užívací právo k předmětnému bytu ostatní spoluvlastníci respektují), avšak je jim znemožněno uskutečnit vymezení jednotek v domě a s těmito pak v rámci potřeb disponovat. Díky tomu jsou pak neřešitelné situace, kdy budova s byty je např. v podílovém spoluvlastnictví bytového družstva a územního samosprávného celku, který na výstavbu domu přispěl odpovídající finanční částkou, což je věcí poměrně častou. V praxi bývá tento problém řešen někdy tím, že pronajímatel uzavře s nájemcem dohodu o skončení nájmu bytu a současně uzavřou novou nájemní smlouvu s účinností ke dni předpokládaného vzniku vlastnictví jednotek. Tento způsob je ovšem jednoznačným obcházením zákona ve smyslu § 39 občanského zákoníku a takové dohody tudíž mohou být, vázne – li pro to naléhavý právní zájem, soudem označeny za neplatné. Existence ustanovení o prvním a přednostním právu koupě nájemce je dostatečnou ochranou

práv nájemce při současném respektování vlastnického práva a je více než žádoucí, aby v rámci budoucích změn ZoVB byl tento sporný odstavec ze zákona vypuštěn.

4.3.2. Nevýhody podílového spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví věcí nemovitých lze z hlediska jeho nevýhod charakterizovat následujícím způsobem:

- i) Jak bylo výše nastíněno, jedná se o tzv. ideální podílové spoluvlastnictví vlastnictví. Je – li tedy budova např. rozdělena na více podlaží, v nichž se nachází více samostatných prostor v užívání jednotlivými podílovými spoluvlastníky, řídí se vztah jednotlivých podílových spoluvlastníků k daným prostorům toliko zvyklostmi v dané budově. Není – li mezi podílovými spoluvlastníky uzavřena dohoda o užívání společné věci, jen stěží si může podílový spoluvlastník nárokovat výlučné užívání blíže vymezených prostor, byť by jejich rozsah odpovídal jeho spoluvlastnickému podílu na budově jako celku. Za takového stavu přetrvává určitá právní nejistota, někdy možná až chaos, co se týče výlučného užívání společné věci.
- ii) Zvláštní povahu má právní dispozice s ideálním spoluvlastnickým podílem. Ideální spoluvlastnický podíl je volně převoditelný, bez souhlasu ostatních podílových spoluvlastníků, vyjma **předkupního práva, které ostatním podílovým spoluvlastníkům náleží dle § 140 občanského zákoníku**. Dle citovaného platí následující pravidlo: *převádí – li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116 a 117 občanského zákoníku) nebo jde – li o bezúplatný převod. Nedohodnou – li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů*. Povaha předkupního práva se dále řídí § 602 a násl. občanského zákoníku. Podílový spoluvlastník, který hodlá převést vlastnické právo k jeho ideálnímu spoluvlastnickému podílu, je povinen tento podíl písemně nabídnout o statním podílovým spoluvlastníkům ke koupi a ti v zákonné lhůtě buď tuto nabídku přijmou či nikoliv. Není – li

dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit nemovitost **do dvou měsíců po nabídce**. Uplyne – li tato doba marně, předkupní právo zanikne. Kdo je oprávněn koupit takový ideální spoluvlastnický podíl, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není – li dohodnuto jinak. Nemůže – li věc koupit nebo nemůže – li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze – li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne a prodávající může podíl volně převést na třetí osobu, samozřejmě za cenu alespoň v té výši, která byla nabídnuta ostatním podílovým spoluvlastníkům. V případě snížení ceny musí být nabídkový proces opakován.

- iii) Podílové spoluvlastnictví skýtá nevýhody též v případě, kdy jeden z podílových spoluvlastníků a uživatel dle ústní dohody příslušných prostor v budově hodlá tento ideální podíl převést na třetí osobu, po zániku předkupního práva ve smyslu předchozího bodu, přičemž jeho kupující chce kupní cenu za tento podíl uhradit prostřednictvím hypotéčního úvěru, kdy předmětem zástavního práva má být právě tento ideální spoluvlastnický podíl. Je – li prodávána jednotka, bývá v realitním trhu zcela běžné, aby kupující hradil kupní cenu hypotéčním úvěrem, přičemž zajištění řádného hrazení úvěru je realizováno zřízením zástavy právě na předmět prodeje a koupě. V případě prodeje a koupě ideálního spoluvlastnického podílu není ideální podíl pro finanční ústavy vhodný objekt k zástavě. Proávající má tudíž ztížené možnosti zhodnocení svého nemovitého majetku, jelikož prodej podílu lze uskutečnit jen osobě, která má vlastní finanční prostředky ke krytí kupní ceny nebo má k dispozici jinou dostatečně hodnotnou nemovitost, kterou banka přijme pro účely zřízení zástavního práva.

4.3.3. Způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

V předchozím bodě jsou zmíněna úskalí podílového spoluvlastnictví, která lze odstranit přeměnou podílového spoluvlastnictví budovy a pozemku na vlastnictví jednotek dle ZoVB, s nimiž bude spjat podíl na společných částech domu a

pozemku. Tato „přeměna“ se realizuje zrušením a vypořádání podílového spoluvlastnictví, a to buď:

- a) *písemnou dohodou uzavřenou mezi všemi podílovými spoluvlastníky dle § 141 občanského zákoníku* nebo
- b) *soudním rozhodnutím na návrh některého ze spoluvlastníků dle § 142 občanského zákoníku.*

4.3.3.1. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou je způsob, který by měl mít přednost před soudním řešením (viz bod 4.3.3.2.), které je možné brát až jako podpůrné řešení v případě, kdy dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení podílového spoluvlastnictví není možná.

Dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví budovy a pozemku, kdy v budově mají být vymezeny samostatné jednotky a dále části určené ke společnému užívání, musí obsahovat v první řadě jednoznačný projev vůle všech jejích účastníků o samotném zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (v úvodu) s následným vymezením jednotek a společných částí domu s obsahovými náležitostmi dle § 4 odst. 2) a 3) ZoVB. Jako dvojstranný či vícestranný právní úkon musí splňovat jeho obecné náležitosti dle části první, hlavy čtvrté občanského zákoníku. K bližšímu komentáři možno odkázat na oddíl 4.2.1. věnovaný obecnému pojednání o smlouvě o výstavbě, s nímž sdílí tento smluvní typ předmětná pravidla společně.

Samotný účel dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy musí v první řadě sledovat rozdělení věci, původně společné. V obvyklých případech ovšem není možný bezprostřední přechod mezi původním podílovým spoluvlastnictvím budovy a pozemku a vlastnictvím vymezených jednotek. Nejprve totiž musí dojít ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a pozemku tak, že se výše spoluvlastnického podílu každého ze spoluvlastníků na budově a pozemku mění tak, že odpovídá výši budoucího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku, který bude vycházet z vlastnictví jednotek v budově, jak se na něm smluvní strany předmětnou dohodou dohodnou, a následně ke zrušení tohoto nově vzniklého podílového spoluvlastnictví a jeho

vypořádání, včetně vymezení bytových jednotek v budově, (tj. uvedení náležitostí stanovených pro prohlášení vlastníka budovy) tak, že nadále bude každý ze spoluvlastníků vlastníkem v této dohodě uvedené jednotky (tj. bytu nebo nebytového prostoru, případně rozestavěné jednotky) a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku.

Dohoda o vymezení jednotek v budově bude obsahovat náležitosti pro prohlášení vlastníka budovy. Součástí této dohody pak musí být jednoznačné určení, kdo z původních podílových spoluvlastníků se stává vlastníkem (ať už výlučným vlastníkem, podílovým spoluvlastníkem či ve formě společného jmění manželů) jednotlivých jednotek v domě, přičemž vlastnictví musí být takto určeno ve vztahu ke všem jednotkám v domě.

4.3.3.2. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu

Stejně jako v jiných případech existence sporů je soudní cesta doporučována až jako krajní řešení pro případ její nevyhnutelnosti. Vyřešení sporu dohodou by vždy mělo mít přednost. Reálný život ovšem díky někdy narušeným spoluvlastnickým vztahům jiné nežli soudní řešení nepřipouští. Žalobce v takovém případě příslušnou žalobou navrhuje zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a jeho nahrazení vlastnictvím jednotek. Místně příslušným soudem je soud, v jehož obvodu se daná nemovitost nachází²⁰. Žaloba musí kromě obecných náležitostí [§ 42 odst. 4) občanského soudního řádu] obsahovat jméno, příjmení a bydliště účastníků (obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, označení státu a příslušné organizační složky státu, která za stát před soudem vystupuje), popřípadě též jejich zástupců, vylíčení rozhodujících skutečností, označení důkazů, jichž se žalobce dovolává, a musí být z ní patrné, čeho se navrhovatel domáhá. V případě posledního lze doporučit připojit k žalobě samotný návrh na vymezení jednotek dle § 4 odst. 2) a 3) ZoVB s tím, že v rámci projednání žaloby před soudem se jednotliví účastníci řízení vyjadřují k předloženému návrhu a sdělují již své dílčí

²⁰ § 88 písm. g) občanského soudního řádu

návrhy na úpravu znění textu o vymezení jednotek a společných částí domu. Výsledkem řízení je rozhodnutí, kterým soud zrušuje a vypořádá podílové spoluvlastnictví tak, že jednotliví původní podíloví spoluvlastníci se stávají vlastníky jednotek v domě, s nimiž je spjata podílové spoluvlastnictví pouze společných částí domu.

V případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu postupuje soud podle pravidel daných § 142 občanského zákoníku. V první řadě by mělo být cílem řízení **rozdělení věci**. Pouze v případě, kdy to z nějakého důvodu není možné, **přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům**. Soud přitom přihlédně k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce – li věc žádný ze spoluvlastníků, **nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů**. Ke vzniku vlastnictví jednotek je nezbytné rozdělení věci, tedy řešení prioritní. I když je žádoucí, aby žalobce navrhl řešení budoucích vlastnických vztahů v budově po vymezení jednotek, soud není takovým návrhem vázán a může rozhodnout i o vymezení jednotek jiným způsobem, než je požadováno žalobcem. Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud dokonce podílové spoluvlastnictví nezruší a nevypořádá, což je však jediný možný důvod k prolomení zásady, že nikdo nemůže být nucen setrvávat ve svazku podílového spoluvlastnictví. V případě reálné možnosti vymezení jednotek v budově lze takové důvody zvláštního zřetele hodných nalézt jen stěží, vyloučeno to však rozhodně není. K takové situaci může dojít například tehdy, jsou – li ideální podíly jednotlivých podílových spoluvlastníků vůči možnému řešení vymezení jednotek zcela nevyvážené a současně finanční dorovnání rozdílu majetkového prospěchu některého z nich s ohledem na majetkové poměry účastníků není dobře možné (např. v případě, kdy v budově lze vymezit pouze a jedině dvě srovnatelné jednotky, kdy podíly jednotlivých podílových spoluvlastníků jsou např. 1/5 a 4/5 a podílový spoluvlastník s minoritním podílem nemá dostatek prostředků na to, aby rozdíl v hodnotách jednotek vyrovnal v penězích či jiným majetkovým prospěchem). V těchto sporných případech je vhodnější, je – li to možné, provést zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem přikázáním nemovité věci za

přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům bez současného vymezení jednotek v budově ve smyslu ZoVB.

4.3.3.3. Daňové aspekty zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, a to jak cestou dohody tak prostřednictvím rozhodnutí soudu, je majetkoprávní operací, která podléhá zdanění dle platného práva České republiky. Na danou problematiku dopadá v první řadě zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně buď v podobě **daně darovací** ve smyslu § 5 a násl. zákona nebo **daně z převodu nemovitostí** dle § 8 a následující citovaného zákona.

- a) Daň darovací je možná v případě, kdy se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví uskutečňuje **bezúplatně**, ačkoliv přitom dojde k situaci, kdy jeden nebo více účastníků zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví s následným vymezením jednotek získá majetkový prospěch. K tomu může dojít tehdy, je – li poměr hodnoty jednotky či jednotek, které takto některý z účastníků nabyt, vůči všem jednotkám v domě vyšší, než jaká byla původní hodnota jeho ideálního spoluvlastnického podílu na budově jako celku. V takovém případě došlo zcela zjevně k navýšení hodnoty nemovitého majetku daného vlastníka a tento majetek je předmětem daně dle § 6 odst. 4) citovaného zákona. Hodnota nabytého majetku se zjistí znaleckým posudkem, který tvoří přílohu přiznání k dani. **Takto nabytý majetek je zdaněn progresivní sazbou daně, která se odvíjí od hodnoty nabytého majetku a činí 7,0 % až 40,0 % ze základu daně.** V určitých případech je nabytí majetku od daně osvobozeno. Především jde o nabytí majetku mezi osobami, které jsou vůči sobě příbuznými v I. a II. skupině dle § 11 odst. 2) a 3) zákona. Do **I. skupiny** přitom patří příbuzní v řadě přímé (tj. přímí potomci – *descendenti*, přímí rodiče – *ascendenti*) a manželé, u kterých toto platí v případě majetku, jenž není ve jejich společném jmění manželů. Do **II. skupiny** patří příbuzní

v řadě pobočné, kterými jsou sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety, a dále další příbuzní, konkrétně manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a v poslední řadě osoby, které spolu žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly na sebe odkázány výživou. Je – li nabytý majetek od daně osvobozen, doporučuji v příslušné dohodě tuto skutečnost výslovně uvést s uvedením konkrétních důvodů takového osvobození s odkazem na příslušná ustanovení zákona č. 357/1992 Sb.

- b) Daň z převodu nemovitostí se na druhou stranu uplatní v případě, kdy některý z nabyvatelů jednotek získá na úkor ostatních majetkový prospěch a v rámci vyrovnání za tento získaný majetkový prospěch jim poskytne odpovídající plnění, a jde tudíž o **úplatné nabytí majetku** V případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou je základem daně **rozdíl hodnot majetku daného vlastníka** před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví a po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Jako kritérium pro určení hodnoty je buď výše úplaty poskytovaná dle uzavřené dohody (tj. sjednaná cena), nebo cena zjištěná znaleckým posudkem, je – li tato vyšší než sjednaná cena. V případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem tvoří základ daně výše náhrady určená soudem v příslušném rozsudku. **Dle § 15 uvedeného zákona činí sazba daně 3 % ze základu daně.**

Daňová otázka vstupuje do problematiky zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví poměrně často, a to především proto, že hodnota jednotlivých jednotek, které se dle příslušné dohody nebo dle rozhodnutí soudu stávají předmětem vlastnictví, se byť i v nepatrné míře odlišuje od výše původního ideálního podílu na budově jako celku a s ním spojené majetkové hodnoty. V době pořízení nemovitosti danými podílovými spoluvlastníky byly tyto podíly určeny dle vzájemného poměru, jakým se tito vlastníci podíleli na pořizovací ceně nemovitosti např. v rámci privatizace s tím, že tyto osoby pak byly výhradními uživateli

jednotlivých prostor, nejčastěji určených k bydlení, přičemž dané místnosti užívali již dříve na základě uzavřené nájemní smlouvy. Po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se pak tito dlouholetí uživatelé těchto prostor stali jejími vlastníky, přičemž u někoho byla takto hodnota majetku formálně navýšena, i když po hmotné stránce zůstala beze změn. V průběhu času se navíc hodnota jednotlivých místností, které se později staly jednotkami, měnila, a sice u každé budoucí jednotky odlišně dle situace na trhu. V případě zdanění je pak nutno zadat vyhotovení znaleckého posudku, kterým se zjišťuje za prvé původní hodnota budovy jako celku vč. souvisejících pozemků s následným ohodnocením ideálního spoluvlastnického podílu a za druhé samotná hodnota vymezené jednotky ve vlastnictví. Vyhotovení znaleckého posudku v takovém případě je věc značně nákladná a mnohdy je odměna znalce vyšší než samotná daň. Z tohoto a z následujícího důvodu proto stojí k hlubšímu zamyšlení, zda je skutečně spravedlivé, aby takový převod a takové nabytí majetku s přihlédnutím k původu vzniku a podstatě podílového spoluvlastnictví budovy a pozemku podléhal zdanění. Na případy, kdy privatizace bytového fondu města do majetku nájemců bytů byla prováděna formou převodu ideálních spoluvlastnických podílů k budově a pozemku do majetku stávajících nájemců bytů s předpokladem následného vzniku vlastnictví jednotek zákon v rámci daňového osvobození nepamatuje, a to i přesto, že privatizace byla prováděna v jiných případech též způsobem účelového založení družstva, obecně prospěšné společnosti nebo společnosti s ručením omezeným, kdy následný vznik vlastnictví nově vymezených jednotek je od daně dědické a daně z převodu nemovitostí osvobozen ve smyslu § 20 odst. 6) písm. j) zákona č. 357/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Autorem této práce je zastáván názor, že součástí zákona č. 357/1992 Sb. by mělo být explicitní daňové osvobození z daně darovací nebo z daně z převodu nemovitostí pro případy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a pozemku s následným vymezením jednotek, vzniklo – li podílové spoluvlastnictví za týchž okolností, za kterých byly jinde zřizovány právnické osoby za účelem jejich vlastnictví domu s byty nebo nebytovými prostory.

Pokud ovšem spoluvlastníci zruší a vypořádají spoluvlastnictví k několika nemovitostem (tj. rovněž budoucím jednotkám v domě) tak, že každý z nich bude nadále výlučným vlastníkem některé z těchto nemovitostí (tj. jednotky), přičemž hodnota nemovitostí každého z nich bude odpovídat hodnotě spoluvlastnických podílů, nepodléhá takové zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dani z převodu nemovitostí²¹ a potažmo též ani dani darovací.

4.4. Vypořádání společného jmění manželů

Společné jmění manželů je forma vlastnictví, která může vzniknout toliko mezi manželi. Nezbytnou podmínkou tak je, aby muž se ženou spolu uzavřeli platné manželství. Samotné uzavření manželství ještě nemá za následek vznik společného jmění manželů, ale musí následně mezi manželi dojít k nabytí majetku, přičemž nesmí jít o výjimku, kdy majetek sice nabývají za dobu trvání manželství, nabývají jej však buď pouze do výlučného vlastnictví některého z nich, nebo do podílového spoluvlastnictví. K takové situaci může dojít v případě majetku nabytého dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství, anebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka.

Ke vzniku jednotek dle ZoVB vypořádáním společného jmění manželů může tedy dojít výlučně tehdy, je – li budova, a příp. též pozemek, ve společném jmění manželů, přičemž není rozhodné, zda je i takto evidována v katastru nemovitostí. Rozhodující jsou okolnosti vzniku vlastnictví předmětných nemovitostí, nikoliv stav dle evidence v katastru nemovitostí, který nemusí vždy vyjadřovat skutečnou formu vlastnictví nemovité věci (např. tehdy, uzavřel – li smlouvu o nabytí nemovitosti jen jeden z manželů, přičemž katastrálnímu úřadu nebyla existence

²¹ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp.zn.: 1 Afs 28/2006

manželství známa a nemovitost tudíž zapsal v katastru nemovitostí do vlastnictví pouze tomuto z manželů, ačkoliv dle práva jej nabyt do společného jmění manželů).

Dle § 149 odst. 1) občanského zákoníku zaniká společné jmění manželů **zánikem manželství**. Společné jmění manželů zaniká i z jiných důvodů, např. **prohlášením konkurzu** dle § 268 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo rozhodnutím soudu v trestní věci o **propadnutí majetku** dle § 66 nového trestního zákona č. 40/2009 Sb. Vypořádání společného jmění manželů s následným vymezením jednotek je však v praxi s ohledem na příčiny a důsledky ostatních způsobů zániku společného jmění manželů obvyklé u případů, kdy společné jmění manželů zaniká z důvodu zániku manželství, a to **rozvodem dle § 24 a násl. zákona č. 94/1963 Sb., o rodině**, ve znění pozdějších předpisů, i když de jure je možné vymezení jednotek i u výše zmíněných způsobů zániku společného jmění manželů. V průběhu rozvodu nebo v daných případech též po něm nutno provést vypořádání, přičemž společné jmění zaniká dnem právní moci rozsudku, jímž se manželství rozvádí. Umožňuje – li to povaha nemovité věci, může být přímým důsledkem vypořádání zaniklého společného jmění manželů vymezení jednotek s náležitostmi pro prohlášení vlastníka budovy dle § 4 odst. 2) a 3) ZoVB.

Podobně jako v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví lze tohoto cíle dosáhnout buď **dohodou manželů nebo rozvedených manželů** nebo **prostřednictvím rozhodnutí soudu**, přičemž prioritou by mělo být i zde vyřešení vzájemných majetkových poměrů dohodou. V kontextu událostí, které mají za příčinu takový rozvrat manželství, který vede k jeho samotnému rozvodu, se ovšem smluvní vyřešení této majetkové otázky může zdát jako málo pravděpodobné a tato varianta zůstává spíše věcí teorie nežli praxe. V každém případě lze možnost řešení, aby byly v budově vymezeny jednotky, kdy každý z rozvedených manželů se stane výlučným vlastníkem blíže určených jednotek, hodnotit jako pozitivum, jenž zcela jistě stojí za využití, zvláště pak v případech, není – li ve společném jmění manželů jiný významný majetek, z něhož by mohly být vyrovnány majetkové vztahy rozvedených manželů.

Při vypořádání společného jmění manželů se vychází z toho, že podíly obou manželů na majetku patřícím do jejich společného jmění jsou stejné. Každý z manželů je přitom oprávněn požadovat, aby mu bylo uhrazeno, co ze svého majetku vynaložil na společný majetek, a je naopak povinen nahradit, co ze společného majetku manželů bylo vynaloženo na jeho výlučný majetek. Stejně tak se vychází z toho, že závazky obou manželů vzniklé za trvání manželství jsou povinni manželé splnit rovným dílem. Tato pravidla mohou ovlivňovat samotný obsah dohody nebo soudního rozhodnutí o vypořádání společného jmění manželů. I při tomto vypořádání se dále přihlédne především k potřebám nezletilých dětí, k tomu, jak se každý z manželů staral o rodinu, a k tomu, jak se zasloužil o nabytí a udržení společného jmění. Při určení míry přičinění je třeba vzít též zřetel nejen k výdělkům jednotlivých manželů, ale též k poskytované péči o děti a manžela a k obstarávání společné domácnosti.

V případě vypořádání společného jmění manželů dohodou při současném vymezení jednotek v budově, kterou lze uzavřít jak před rozvodem manželství tak kdykoliv do tří let po právní moci rozhodnutí soudu o rozvodu manželství, musejí být splněny obecné podmínky platnosti právního úkonu dle části první, hlavy čtvrté občanského zákoníku, jehož obsahem musí být následující:

- 1) dle § 5 odst. 3) ZoVB vymezení jednotek v domě za dodržení náležitostí prohlášení vlastníka budovy, a na to
- 2) jednoznačný projev společné vůle obou (rozvedených) manželů o tom, který z (rozvedených) manželů se stává výlučným vlastníkem konkrétních jednotek, s nimiž bude spjat ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku.

Vznik vlastnictví jednotek vznikne vkladem do katastru nemovitostí v souladu s § 2 zákona č. 265/1992 Sb.

Realizace vypořádání společného jmění manželů s vymezením jednotek v budově pomocí rozhodnutí soudu není možná, aniž by manželé se soudem maximálně spolupracovali a dali soudu dostatek informací pro to, aby mohly být v budově vymezeny jednotky a aby současně bylo zřejmé, že soud při vypořádání postupuje v souladu s § 149 občanského zákoníku. Je tedy nezbytné, aby účastníci řízení

předložili soudu údaje o budově, o budoucích vymezených jednotkách a společných částech domu a další údaje, jež jsou podkladem pro splnění náležitostí dle § 4 odst. 2) a 3) ZoVB, přičemž při samotném nabytí vlastnictví jednotek soud přihlédne především k hodnotám daných jednotek s ohledem na jejich budoucí využití rozvedenými manželi za současného zohlednění zájmů dítěte a budoucí péče o něj.

Na rozdíl od dohody mezi (rozvedenými) manželi vzniká vlastnictví jednotek na základě rozhodnutí soudu dnem právní moci příslušného rozhodnutí a zápis vlastnictví do katastru nemovitostí se uskuteční záznamem dle § 7 zákona č. 265/1992 Sb.

Stejně jako v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nelze ani zde tímto způsobem vymezit v domě jednotky, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba.

5. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

S vlastnictvím (*ius proprietás*) jednotek jsou nepochybně spojena jak práva tak povinnosti. Tyto lze rozdělit do dvou základních skupin, a to jako

- a) obecná práva a povinnosti společná pro všechny předměty vlastnictví a
- b) práva a povinnosti specifická pro vlastnictví jednotek dle ZoVB.

5.1. Obecná práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví

Práva a povinnosti společná pro všechny předměty vlastnictví jsou dána v obecné rovině ustanoveními § 123 a násl. občanského zákoníku. Tato práva mohou být obsahovou náplní každého vlastnického práva. Každý vlastník je oprávněn daný předmět, tedy i jednotku, v mezích zákona:

- **držet (*ius possidendi*)**
- **užívat (*ius utendi*), používat jeho plody a požitky (*ius fruendi*) a**
- **nakládat s ním (*ius disponendi*).**

Každý vlastník má dále právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje. Zejména se může domáhat vydání (nebo vyklizení) věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Na druhou stranu vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by „nad míru přiměřenou poměrům“ obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiné osoby. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené, aniž by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Dále nesmí „nad míru přiměřenou poměrům“ obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Vlastníci sousedících pozemků jsou dále povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje

údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne – li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit. V neposlední řadě platí, že vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze – li dosáhnout účelu jinak a dále že ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze – li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.

Za další je nutno zmínit ochranu vlastnického práva Článkem 11 ústavního zákona č. 23/1991 Sb., LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD, který definuje vlastnické právo jako jedno ze základních lidských práv, dle kterého má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Vlastnictví má i svoji druhou stránku v tom, že každé vlastnictví svého vlastníka zavazuje. Vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

5.2. Práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotky

Práva a povinnosti specifická pro vlastnictví jednotek dle ZoVB jsou obsažena především v § 13 a násl. ZoVB. Vlastník každé jednotky v domě se podílí na správě domu a na nákladech spojených se správou domu a pozemku v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není – li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak. Tímto je stanoveno základní pravidlo pro fungování vzájemných vztahů v domě s byty nebo nebytovými prostory, zejména pokud jde plnění za užívání společných částí domu, jejich opravu, údržbu apod., přičemž má dispozitivní povahu. Vzhledem k tomu, že podíly na společných částech domu, které vycházejí z podlahových ploch jednotek, nemusejí vyjadřovat též poměr (tržních) hodnot jednotek (viz např. rozdíl v hodnotách dvou jednotek, z nichž jedna se nachází v suterénu domu a druhá v jeho podkroví, jejichž podlahové plochy započitatelné pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou stejné), je vlastníkům jednotek ponechán prostor pro to, aby si tato práva a povinnosti stanovili odchylně od zákona tak, jak jim lépe

vyhovuje. K úhradě nákladů spojených se správou domu, příp. pozemku skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v dalších letech, přičemž by měly být vzaty v potaz jak krátkodobé tak dlouhodobé investice. Výše částek a termíny jejich splatností sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník společenství vlastníků jednotek. Pokud není výbor nebo pověřený vlastník z nějakého důvodu zvolen (např. společenství vlastníků jednotek v domě nevzniklo, nebo vzniklo, ale nedošlo k volbě orgánů, či k volbě došlo, uplynulo však jejich funkční období bez náhrady), rozhoduje se o výši částek nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě, počítaje podle velikostí spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. V případě, kdy vlastník tuto svoji povinnost k náhradě společných nákladů neplní, může kterýkoliv z vlastníků pomocí žaloby na plnění dosáhnout toho, aby soud svým pravomocným rozsudkem uložil dlužníku povinnost takto vzniklý dluh uhradit. Tímto dnem ovšem dochází k zásadní skutečnosti, jež posiluje ochranu práv ostatních vlastníků jednotek v domě, kteří zálohy řádně hradí, a tou je vznik **zástavního práva k dané jednotce** pro pohledávku přisouzenou předmětným pravomocným rozsudkem. Ke vzniku zástavního práva nedochází samotným rozhodnutím soudu ale **ze zákona** (ex lege) dnem právní moci tohoto rozhodnutí dle § 156 odst. 1) poslední věta občanského zákoníku. V ostatním se obsah zástavního práva a jeho realizace řídí ust. § 152 a násl. občanského zákoníku. Zpeněžení zástavy je pak upraveno v § 200y a násl. občanského soudního řádu.

Vlastník jednotky je dále 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. Může jít například o tzv. „vytopení“ jednotky v nižším podlaží domu nebo např. škody způsobené na omítkách nebo nábytku v sousední jednotce z důvodu vibrací apod. Takové škody může způsobit jak vlastník jednotky, tak osoba, která ji s vlastníkem trvale nebo přechodně užívá. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění této povinnosti pak vzniká i v tomto případě dnem právní moci rozhodnutí soudu

ostatním vlastníkům jednotek **zástavní právo k jednotce** tohoto vlastníka a dále **zástavní právo k věcem movitým**. Tento instrument se uplatňuje v obdobném rozsahu též k zajištění řádného a včasného hrazení nájemného dle nájemní smlouvy. Jde o speciální úpravu vzniku zástavního práva dle § 170 a násl. občanského zákoníku a jeho smyslem je především poskytnout věřitelům v rámci exekuce nebo výkonu rozhodnutí právo na přednostní uspokojení pohledávek před některými ostatními věřiteli dlužníka – vlastníka jednotky. Tímto je zároveň konkretizováno ustanovení § 13 odst. 3) ZoVB, kterým se deklaruje, že vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek, které samo je konkretizací obecných povinností vyplývajících z vlastnictví tak, jak je popsáno v bodě 5.1. shora a vyplývá z § 127 občanského zákoníku. Zakázáno je tudíž již samotné **ohrožení vlastnického práva** druhých, nikoliv až samotné narušení. Na druhou stranu je však umožněno, aby vlastník svojí činností v předem omezeném rozsahu zasahoval do společných částí domu. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět ovšem jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Zároveň však platí, že v případě dalších úprav, jejichž prostřednictvím dochází ke změně účelu užívání stavby²² a o změně stavby²³ je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde - li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, a dále opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je potřebný souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek počítaje podle velikosti spoluvlastnických podílů ve smyslu § 4 odst. 2) písm. d) ZoVB. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, přičemž smlouva o výstavbě je nutná i v případě stavebních úprav uvedených v předchozích větách, jsou - li při nich splněny obě citované podmínky, tedy v případě úprav:

a) jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a současně

²² § 126 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon

²³ např. § 2 odst. 5) písm. a) a b) stavebního zákona

b) jimiž se mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V ostatních případech, které nejsou výslovně v zákoně zmiňována, může vlastník jednotky provádět úpravy ve smyslu čl. 2 odst. 3) LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD při splnění všech ostatních legislativních regulativ bez souhlasu ostatních vlastníků jednotek v domě.

Stávající úprava týkající se jakýchkoliv změn ve vymezení jednotek a společných částí domu ve skutečnosti přináší poměrně mnoho komplikací. Zejména jde o následující případy, kdy dochází ke změnám ve vymezení některých jednotek a současně i ve vnitřním uspořádání domu a ve velikostech spoluvlastnických podílů:

- a) *rozdělení jedné stávající jednotky na dvě nebo více samostatných,*
- b) *sloučení dvou nebo více jednotek do jedné nebo*
- c) *směna či připojení místností nebo příslušenství jednotek (např. komory mimo byt, sklepa apod.).*

V takových případech dochází k přímému zásahu do práv vlastníků dotčených jednotek, někdy jde dokonce o změnu, která se přímo dotýká jen jednoho vlastníka, ovšem i v takovém případě je nezbytný písemný souhlas všech vlastníků jednotek, kteří příslušnou změnou nejsou jakkoliv fakticky dotčeni. Jakákoliv taková změna vyžaduje součinnost, a především jednoznačný souhlas, všech vlastníků jednotek, a to i těch, kteří cítí nastalou situaci jako příležitost k využití pro svůj osobní prospěch. V nemalých případech je pak situace v případě bytových domů s mnoha vlastníky prakticky neřešitelná. Přikláním se k úpravě ZoVB, jejíž pomocí by bylo zakotveno jednoznačné právo provádět změny ve vymezení jednotek, a s tím související změny v katastru nemovitostí, aniž by se jimi zasahovalo do společných částí domu, s potřebou souhlasu toliko těch vlastníků jednotek, jichž se změna bezprostředně dotýká, např. změnou v místnostech nebo příslušenství jednotek či změna spoluvlastnických podílů jen některých jednotek. Obdobně by se mohlo postupovat u změn ve využití relativně společných částí domu. Nutno zmínit, že praktický problém nespočívá vždy toliko ve vůli vlastníků ale též v objektivních příčinách. Byť by byla vůle všech vlastníků jednotek uzavřít předmětnou smlouvu a bylo – li by možné smlouvu skutečně takto uzavřít, např. nařízením exekuce nebo prohlášením konkurzu na majetek některého z nich realizací této společné vůle, která

má jak výše uvedeno výsledný efekt jen pro některé z vlastníků, znemožňuje. Toto legislativní omezení lze přitom chápat jako citelný zásah do jinak zaručeného práva vlastnit majetek a vykonávat práva s ním spojená tak, jak je uvedeno v oddíle 5.1. a 5.2.

Další omezení vlastnického práva k jednotce je zakotveno v § 13 odst. 4), dle něhož platí, že vlastník je povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku. Přitom ovšem není vymezen okruh osob, kterým takové právo přísluší. Zřejmě ovšem lze takový okruh osob zákonem poměrně těžko blíže vymežit a vždy pak bude záviset na okolnostech a důvodech vzniku takového práva, i za cenu toho, že právě kvůli tomu může být naplnění tohoto práva předmětem sporu, zejména s ohledem na to, že tím může dojít k zásahu do citlivého práva k bytu, resp. bydlení. Vlastníkovi, který musí toto omezení strpět, nepřipouští zákon jakoukoliv úplatu, ať už ve formě odměny či náhradě vzniklých nákladů (např. cestovné, spotřeba energie apod.), vyjma případné náhrady škody, kterou by osoba z tohoto práva oprávněná či jiná, která jej takto vykonávala, svým jednáním způsobila vlastníku jednotky. Stejně tak je ovšem povinen k náhradě škody vlastník jednotky vůči jinému vlastníku jednotky v případě, kdy by z důvodu porušení této povinnosti k umožnění vstupu do jednotky této osobě vznikla škoda.

Vlastník jednotky je dále povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. Toto omezení se z podstaty věci vztahuje jen na případy, kdy se taková zařízení nacházejí uvnitř jednotky a nikoliv ve společných částech domu. Půjde zejména o instalace a údržbu zařízení a odečty hodnot měření týkající se spotřeby vody příp. spotřeby tepla. Vzhledem k tomu, že elektroměry a plynoměry bývají umístovány na přístupném místě ve společných částech domu (elektroměr u vchodových dveří, plynoměr ve společných sklepních prostorách), bývá správa těchto zařízení prováděna bez zásahu do práv vlastníka dle tohoto odstavce.

Za další je nutno zmínit speciální úpravu ručení za závazky třetích osob vlastníkem jednotky (§ 13 odst. 7 ZoVB) stanovící, že vlastníci jednotek **ručí** za závazky společenství vlastníků jednotek v poměru, který odpovídá velikosti

spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Vznikne – li ve smyslu § 9 a násl. společenství vlastníků jednotek, má takový subjekt samostatnou právní subjektivitu a odpovídá za své závazky, zejména pokud jde o závazky ze smluv (o dílo, dodávky médií apod.). V případě neplnění těchto závazků je stanovena povinnost ručení vlastníků jednotek, tj. členů společenství vlastníků jednotek, za závazky této osoby. Ručení je ovšem v omezené míře, a to konkrétně do výše odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu daného vlastníka. Uhrazením takového dílu ručení zaniká. Jde o speciální úpravu ručení ve vztahu k § 546 a násl. občanského zákoníku a je tímto přímo realizována zásada v čl. 11 odst. 3) LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD, dle níž vlastnictví (tedy i vlastnictví jednotky) zavazuje.

Dle § 14 ZoVB může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídít prodej jednotky některého z vlastníků, zasahuje – li tento vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu. Jde o poměrně citelný zásah do vlastnického práva a k realizaci tohoto ustanovení musí tudíž dojít až po splnění všech následujících podmínek, bez kterých nelze zbavit vlastníka jednotky vlastnictví:

- a) zásah vlastníka jednotky do práva ostatních vlastníků, nikoliv tedy pouhé ohrožení práv ostatních vlastníků,*
- b) zásah je takového rozsahu, že se jím podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon vlastnických práv,*
- c) nesplnění povinností uložené předchozím rozhodnutím soudu a*
- d) návrh společenství vlastníků jednotek nebo některého z vlastníků učinění vůči soudu na nařízení prodeje takové jednotky.*

Záleží tudíž kromě jiného na tom, zda vlastníci jednotek přistoupí k tomuto možno říci radikálnímu kroku, či výkon práva uskuteční prostřednictvím obvyklého výkonu rozhodnutí nebo exekuce, aniž by současně došlo k prodeji jednotky vlastníka. Zákon ovšem blíže neupravuje postup, který by měl samotnému prodeji jednotky předcházet. Lze však přijmout názor, že soud by v takovém případě postupoval dle ustanovení § 335 a násl. občanského soudního řádu týkající se

prodeje nemovitosti, obdobně jako je tomu v případě soudního zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle § 142 odst. 1) občanského zákoníku, kdy po zpeněžení jednotky dojde k uspokojení příslušných finančních nároků jednotlivých vlastníků dle výše jejich spoluvlastnických podílů na společné věci, v tomto případě na společných částech domu. Vlastní prodej jednotky se uskutečňuje formou dražby, kdy vlastníkem jednotky se po uhrazení ceny dosažené vydražením stává daná osoba zpětně okamžikem příklepu v dražbě. Poté zaniká původnímu vlastníkovu uživateli právo k jednotce a odmítá – li jednotku opustit, musí vydražitel postupovat pomocí žaloby na vyklizení jednotky.

Za další je třeba zmínit existenci práv a povinností vyplývajících ze zákonného členství ve společenství vlastníků jednotek, které vzniká za podmínek § 9 odst. 3) ZoVB, přičemž obsahem takových práv a povinností je zejména právo hlasovat ve shromáždění vlastníků jednotek nebo právo být volen do dalších orgánů společenství vlastníků jednotek. V případě povinností lze oproti tomu uvést výkon funkce statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek v souladu se zákonem, stanovami společenství a pokyny jeho členů. Blíže k náplni práv a povinností vyplývajících z členství ve společenství vlastníků jednotek viz oddíl 7 této práce.

6. Převod vlastnictví jednotek

6.1. Obecně k převodu vlastnictví jednotek

Právo na převod vlastnictví jednotek (*ius disponendi*) je jedno z obecných práv vyplývajících z vlastnictví. Převod vlastnictví jednotek má oproti ostatním předmětům vlastnictví svá specifika, kterým bude věnována pozornost právě v tomto oddíle níže.

Náležitosti převodu jednotek dle ZoVB jsou obsaženy v § 6 ZoVB, jenž je označen jako „Smlouva o převodu vlastnictví jednotky“. Nejedná se ovšem o určitý samostatný smluvní typ, ale o konkretizaci náležitostí, dochází – li k převodu vlastnictví na základě jiného smluvního typu, jehož cílem je odvozený (derivativní) způsob nabytí vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru. Zejména půjde o převod vlastnictví jednotky na základě **kupní smlouvy** dle § 588 a násl. občanského zákoníku, **směnné smlouvy** dle § 611 občanského zákoníku, **darovací smlouvy** dle § 628 a násl. občanského zákoníku, dále dle **smlouvy o zajištění závazku převodem práva** dle § 553 občanského zákoníku. Dále musí být tyto náležitosti splněny v případě uzavření **smlouvy o prodeji podniku** dle § 476 a násl. obchodního zákoníku, kdy součástí převáděného podniku je též vlastnictví jednotky (zpravidla nebytového prostoru), nebo u **smlouvy o koupi najaté věci** dle § 489 a násl. obchodního zákoníku. Tato pravidla nelze použít při uzavření kupní smlouvy dle § 409 a násl. obchodního zákoníku, která upravuje převod věci movité, za kterou není jednotka považována. Zároveň není nezbytné, aby byly splněny tyto náležitosti u smlouvy, jejímž objektem sice je jednotka, předmětem smlouvy ovšem není převod vlastnictví. Zejména půjde o smlouvu o zřízení zástavního práva dle § 152 a násl. občanského zákoníku, smlouvu o zřízení věcného břemene dle § 151n a násl. občanského zákoníku, či o nájemní smlouvu k bytu dle § 685 a násl. občanského zákoníku nebo o smlouvu o nájmu nebo podnájmu nebytového prostoru dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, které obsahují své vlastní náležitosti, přičemž za škodné bychom rozhodně nemohli považovat to, kdyby byly některé údaje o jednotkách převzaty právě z § 6 ZoVB. Kromě obecných náležitostí právních úkonů, jež jsou uvedeny v této práci na několika místech, a dalších specifík daných konkrétním smluvním typem, na jehož základě

dochází k převodu vlastnictví jednotky, musejí být dále splněny podmínky dané § 6 ZoVB.

Aby mohl být uskutečněn převod vlastnictví jednotky, k němuž dochází dle § 2 odst. 2) a 3) zákona č. 265/1992 Sb. vkladem do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu, musí předmětná jednotka k tomuto dni již de jure existovat. Ke vzniku jednotky tak mohlo dojít některým ze způsobů, který je uveden v oddíle 4. této smlouvy nebo způsobem podle předchozích právních předpisů. K původnímu vzniku vlastnictví jednotky (vkladem do katastru nemovitostí, výstavbou jednotky nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu) tak musí dojít nejpozději dnem, kdy má dojít k odvozenému vlastnictví jednotky podle smlouvy v souladu s § 6 ZoVB. Možná je rovněž situace, aby smlouva o převodu vlastnictví byla na katastrální úřad doručena současně s vkladem prohlášení vlastníka budovy, nikoliv však později.

Za úvahu stojí zvláštní situace, kdy převodce učiní projev vůle o převodu vlastnictví této jednotky na dvě nebo více osob na základě dvou nebo více samostatných smluv, přičemž k podání návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný katastrální úřad dojde v jeden den. Problému duplicitního převodu vlastnictví se věnoval např. Nejvyšší soud České republiky²⁴, který v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že *„taková smlouva o převodu nemovitostí není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejné nemovitosti na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva pro tuto osobu nedošlo. Byla – li zcizena nemovitost smlouvou více subjektům, resp. byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu. V důsledku nemožnosti plnění (§ 575 občanského zákoníku) dochází k zániku závazku z kupní smlouvy, u které byl podán návrh na vklad později. Ten, kdo byl dvojitým zcizením poškozen, má nárok na náhradu vzniklé mu škody podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420 občanského zákoníku a násl.)“*. K identifikaci osoby, která jako první adresovala příslušný návrh katastrálnímu úřadu, slouží podací razítko katastrálního úřadu s číslem jednacím řízení o povolení vkladu.

²⁴ sp.zn.: 2 Cdon 848/97

Nejpřísnější náležitosti platí v případě prvního převodu vlastnictví jednotky v budově poté, kdy daná jednotka vznikla. Došlo – li předtím již k přechodu vlastnictví jednotky (např. děděním), náležitosti dané § 6 ZoVB by měly zůstat dodrženy. Z každé smlouvy by pak měl být patrný jednoznačný projev vůle převodce převést na nabyvatele vlastnické právo k jednotce, přičemž v závislosti na typu smlouvy by pak nabyvatel měl být zavázán k poskytnutí určité plnění.

V případě prvního převodu vlastnictví jednotky musí každá taková smlouva kromě jiné obsahovat následující:

- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,*
- b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,*
- c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,*
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,*
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 ZoVB, údaji podle katastru nemovitostí,*
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.*

Tyto údaje musejí být v souladu s jejich vymezením v prohlášení vlastníka budovy, a to buď jako samostatné listiny dle § 4 ZoVB nebo jako součásti jiné listiny, na jejímž základě dochází ke vzniku vlastnictví jednotky dle § 5 ZoVB nebo z titulu smlouvy o výstavbě dle § 17 a násl. ZoVB. Katastrální úřad poté soulad těchto údajů s dotčenými listinami zkoumá v řízení o povolení vkladu vlastnického práva. Přílohu každé této první smlouvy o převodu vlastnictví jednotky tvoří půdorysy všech podlaží v domě, popřípadě jejich schémata, určující polohu všech jednotek v domě s údaji o jejich podlahových plochách a dále se znázorněním společných částí domu. K tomuto postačí zhotovit kopii z přílohy prohlášení vlastníka budovy, jehož

jsou tyto půdorysy či schémata rovněž nezbytnou přílohou. V takovém případě je ovšem žádoucí, aby tato příloha, která je obvykle označena jako příloha č. 1 k prohlášení vlastníka budovy, byla přejmenována jako příloha č. 1 ke smlouvě o převodu vlastnictví jednotky. Přílohou této smlouvy je dále písemný souhlas k převodu bytu uvedený v § 22 odst. 5) a 7) ZoVB, kterým je myšleno následující:

- a) Smlouvu o převodu vlastnictví bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení lze uzavřít jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl takový byt zřízen byť i částečně ze státních prostředků, je k převodu třeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj. Za byt zvláštního určení se pak dle § 9 odst. 1) zákona č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, považuje byt zvlášť upravený pro ubytování zdravotně postižených osob a za byt v domě zvláštního určení dle § 10 odst. 1) téhož zákona se považuje byt v domě s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.
- b) Smlouvu o převodu vlastnictví nebytového prostoru sloužícího účelům civilní ochrany lze uzavřít jen po předchozím souhlasu příslušných orgánů. Zákon tyto orgány blíže nespecifikuje, půjde ovšem o Ministerstvo obrany případně jemu podřízené instituce, po které spadají pravomoci týkající se obrany České republiky.

Ačkoliv to ZoVB výslovně nepožaduje, je vhodné, aby součástí smlouvy nebo její přílohou bylo čestné prohlášení převodce, že byt nebo ateliér není v nájmu fyzické osoby, a pokud v nájmu je, doplnění smlouvy o přílohu dokládající, že nebylo narušeno právo první koupě a právo přednosti koupě dle § 22 odst. 1), 2) a 6) ZoVB.

V případě druhé či dalšího převodu vlastnictví jednotky, nedošlo – li předtím k určité podstatné změně v jejím charakteru (např. z důvodu stavebních úprav), nemusí smlouva při druhém a dalším převodu jednotky obsahovat náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 písm. b), c), e), f) a v odst. 2 ZoVB [tzn., že ve smlouvě nemusí být uveden popis jednotky, její příslušenství, podlahová plocha a popis jejího vybavení, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou

společné vlastníkům jen některých jednotek, označení pozemku údají podle katastru nemovitostí, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 ZoVB, práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky, a dále nemusí být ke smlouvě přiložen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údají o podlahových plochách jednotek a dále ani souhlasy příslušných subjektů dle § 22 odst. 5) a 7) ZoVB].

V případě judikatury řešící shora citovanou otázku zmiňují Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.12.1998, sp. zn: 30 Ca 21/98, který se vyjádřil takto: *„Právní úkon je neurčitý tehdy, jestliže srozumitelně vyjádřený obsah má takové věcné nedostatky, že je nelze překlenout ani s použitím interpretačních pravidel. Nejsou – li ve smlouvě o převodu bytových a nebytových jednotek označeny jednotky přesně dle prohlášení vlastníka, ale jsou označeny v souladu se zápisy v katastru nemovitostí, a je – li tak vyloučena záměna označeného předmětu smlouvy s předmětem jiným, nejde o neurčitost projevu vůle účastníků smlouvy [§ 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb.], ale toliko o nepřesnost, jež na srozumitelnost a určitost právního úkonu nemá vliv“.*

Aby bylo možno ze smlouvy o převodu vlastnictví bez zřejmých pochybností ověřit, že jde o projev vůle skutečně těch osob, které jsou v ní uvedeny jako její účastníci, a kteří dle ní mají převést nebo nabýt práva či povinnosti, je nezbytné, aby byla splněna některá z následujících podmínek dle § 37 odst. 6) vyhlášky č. 26/2007 Sb.:

- a)** vlastnoruční podpisy účastníků smlouvy na prvopisu smlouvy musejí být úředně ověřeny podle zvláštního právního předpisu²⁵,
- b)** smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,
- c)** smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu²⁶,
- d)** právnická osoba předložila podpisový vzor ověřený způsobem podle písmene a) nebo c) shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný

²⁵ Zákon č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů (zákon o ověřování), ve znění zákona č. 165/2006 Sb. a dále zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ § 25a zákona č. 85/1996 Sb. o advokacii, ve znění pozdějších předpisů

doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu, nebo

e) účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

V případě, že nelze zjistit projev vůle žádným z uvedených způsobů, zjistí katastrální úřad pravost podpisu jiným vhodným způsobem.

Jsou - li splněny podmínky pro povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, opatří katastrální úřad poslední list za textovou částí každého vyhotovení smlouvy následující doložkou, jež je dokladem o uskutečnění převodu vlastnictví jednotky a jemu odpovídající registraci:

"Katastrální úřad pro
Katastrální pracoviště
Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. (č. j.)
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne
Právní účinky vkladu vznikly ke dni"

Stejnopisy smluv s takto opatřenou doložkou zašle katastrální úřad účastníkům převodu (každému účastníkovi zašleš jeden stejnopis). Na základě toho se účastníci řízení dozví tu skutečnost, že došlo k převodu vlastnictví, nezjistí – li ji však dříve prostřednictvím dálkového přístupu k informacím o probíhajících řízeních z internetu nebo tím, že si vyžádají aktuální výpis z katastru nemovitostí, v němž jsou již tyto potřebné změny zaznamenány.

S převodem vlastnického práva k jednotce dochází též k převodu dalších práv a povinností vázoucích k jednotce, zejména pokud jde o zapsané zástavní právo, věcné břemeno zatěžující jednotku, nebo oprávnění z věcného břemene, jenž je spjato s vlastnictvím jednotky. Nabyvatel jednotky dále vstupuje do práv a povinností původního vlastníka jako pronajímatele, je – li jednotka předmětem nájmu.

6.2. Zákonná omezení převodu vlastnictví jednotek

Vlastník jednotky může v rámci svého vlastnického práva vykonávat ius disponendi v zásadě bez omezení. Z této zásady se však generuje několik omezení, díky nimž je buď omezen okruh osob, na které lze vlastnictví jednotky převést,

nebo okruh osob omezen není, předtím ale musejí být splněny předem dané podmínky. Jedná se o následující případy:

I. Právo první a přednostní koupě bytu

Právo první koupě je zakotveno v § 22 odst. 1) ZoVB. Je koncipováno pro případ převodu vlastnictví k **bytu**, jehož nájemcem je **fyzická osoba**. Dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy má povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Nepřijme – li nájemce tuto nabídku do **šesti měsíců** ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě. Takto pojaté právo první koupě se tudíž vztahuje toliko k bytům, nikoliv též k nebytovým prostorům (vyjma ateliéru, viz níže), jehož řádným nájemcem je toliko fyzická osoba. Pro platnost nabídky musejí být splněny veškeré náležitosti pro návrh na uzavření smlouvy dle § 43 a násl. občanského zákoníku a takový návrh musí být řádně nájemci bytu doručen (adresát musí být s obsahem nabídky seznámen nebo musí mít alespoň příležitost se s jejím obsahem seznámit, avšak vlastním přičiněním se o ní ve skutečnosti dozvědět nemusí), a to v písemné podobě²⁷. Součástí návrhu by měly být též finanční podmínky prodeje, přičemž návrh ceny by se neměl zásadním způsobem odchylovat od cen obdobných bytů v daném místě a čase, v opačném případě může být taková cenová nabídka považována za neplatnou dle § 39 občanského zákoníku. V obvyklém případě se bude nabídková cena rovnat ceně nabídnuté třetí osobou, která může dále sloužit jako nabídková cena v rámci uplatnění práva přednostní koupě, viz níže. Šesti měsíční lhůta začne běžet dnem doručení nabídky a její lhůtu nelze zkrátit. Není však vyloučeno, aby byla prodloužena, a to o dobu trvání soudního řízení o určení platnosti učiněné nabídky²⁸ (tzv. **stavení lhůty**). Šestiměsíční lhůta nemůže být zkrácena ani tehdy, učiní – li nájemce bytu jednoznačný projev vůle o tom, že svého zákonného práva nehodlá využít, a to ani v budoucnu. Za přijetí nabídky se rozhodně nepovažuje nečinnost či mlčení oprávněné osoby²⁹.

²⁷ § 46 odst. 1) občanského zákoníku

²⁸ § 22 odst. 8) ZoVB

²⁹ § 44 odst. 1) občanského zákoníku

Po uplynutí zmíněné šestiměsíční lhůty a s tím souvisejícím zánikem práva první koupě začne plynout další lhůta, konkrétně **roční**, po dobu které má nájemce bytu – fyzická osoba, při převodu bytu **právo na jeho přednostní nabytí** za podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku. Nabídka k převodu bytu nájemci musí být rovněž písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu bytu je nájemce za výše uvedených podmínek povinen uzavřít do **tří měsíců** ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká. V první řadě jde tedy o roční lhůtu, kterou může vlastník bytu zkrátit řádně učiněnou nabídkou nebo ji nechat volně uplynout, aniž by měl v úmyslu jednotku převést. V případě učinění nabídky pak dnem jejího doručení začne plynout další, tříměsíční lhůta, během které má nájemce právo takovou nabídku přijmout a uzavřít smlouvu, či ji nechat bez povšimnutí uplynout. Oprávněný nájemce musí pro případ řádného přijetí nabídky zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není – li dohodnuto jinak. Nemůže – li věc koupit nebo nemůže – li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze – li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne. Nevyužije – li nájemce své právo, vlastník bytu pak jednotku může převést na třetí osobu, ovšem za cenu odpovídající alespoň ceně nabídnuté tomuto nájemci. Bylo – li předkupní právo vlastníkem bytu porušeno, může se oprávněný nájemce buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

Právo první koupě náleží nejen nájemci bytu ale též nájemci nebytového prostoru – ateliéru za podmínek daných § 22 odst. 6) ZoVB. Obsah tohoto práva je shodný s právem nájemce bytu – fyzické osoby, lhůta pro přijetí nabídky je i zde šestiměsíční, nelze ji i s vůlí nájemce ateliéru zkrátit, lhůta ovšem rovněž neběží po dobu trvání případného soudního řízení o určení platnosti učiněné nabídky.

Ustanovení o právu první koupě nebo předností koupě ovšem neplatí pro pronajaté byty nabyté do vlastnictví podle ZoVB nebo podle zaniklého zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, nejedná – li se ovšem o vlastnictví bytu vzniklé podle ustanovení § 7 ZoVB, jestliže nájem bytu byl sjednán s vlastníkem bytu – fyzickou osobou. Nejde – li tedy o první převod jednotky, jež je v nájmu fyzické osoby, po jejím vymezení původním vlastníkem budovy způsobem

dle ZoVB nebo předchozího zákona shora citovaná omezení v dispozicích s jednotkami neplatí a jejich vlastník může jednotky volně převést na třetí osobu. Jde – li však o první převod jednotky, je doporučeno opatřit smlouvu o převodu vlastnictví jednotky čestným prohlášením nebo přílohou dokládající, že zákonná práva dle § 22 odst. 1) a 2) ZoVB nebyla vlastníkem bytu porušena.

II. Převod bytu zvláštního určení, bytu v domě zvláštního určení, převod nebytového prostoru sloužícího k účelům civilní ochrany

Otázce převodu bytu zvláštního určení, bytu v domě zvláštního určení nebo nebytového prostoru sloužícího k účelům civilní ochrany byla již věnována pozornost v oddíle 6.1., proto na tomto místě bude v krátkosti uvedeno jen tolik, že za byt zvláštního určení se dle § 9 odst. 1) zákona č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, považuje byt zvlášť upravený pro ubytování zdravotně postižených osob a za byt v domě zvláštního určení se dle § 10 odst. 1) téhož zákona považuje byt v domě s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany službou. Smlouvu o převodu vlastnictví takového bytu možno uzavřít jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo se souhlasem jeho právního nástupce.

V případě smlouvy o převodu vlastnictví nebytového prostoru sloužícího účelům civilní ochrany ji lze takto uzavřít jen po předchozím souhlasu příslušných orgánů v rámci jejich pravomocí týkající se obrany České republiky.

III. Převod jednotky ve vlastnictví územního samosprávného celku

Jednotky mohou být ve vlastnictví územního samosprávného celku – obce, která má právo s ním v rámci své samostatné působnosti dle vlastních potřeb disponovat. Zisky z prodeje nemovitého majetku obce jsou jedním z jejich důležitých příjmů. Dispozice s tímto majetkem podléhá však zákonným omezením, kromě jiného následujícím:

1) „Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.“³⁰

2) „Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona³¹ platného ke dni zveřejnění záměru. Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchyłka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.“³²

V takovém případě se smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí opatřit doložkou osvědčující tento právní úkon, jíž bude potvrzeno, že tyto zákonné podmínky byly řádně splněny³³.

Obdobná omezení jsou zakotvena též v zákoně č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, která se vztahují toliko na stejnojmenný územní samosprávný celek³⁴.

IV. Převod jednotky ve vlastnictví bytového družstva

Za bytové družstvo lze považovat dle § 221 obchodního zákoníku společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem **zajišťování bytových potřeb svých členů**. Bytové družstvo musí mít nejméně **pět členů**. Členům bytového družstva, kteří jsou zároveň nájemci bytů, příp. též nebytových prostor, zajišťuje ZoVB zvláštní ochranu, která se odráží ve specifickém omezení dispozičního práva bytového družstva s touto jednotkou. Dnes existující bytová družstva mají nejrůznější právní historii. Níže popsaná pravidla se v zásadě aplikují na následující případy bytových družstev:

³⁰ § 38 odst. 1) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů

³¹ § 5 katastrálního zákona

³² § 39 odst. 1) a 2) zákona o obcích

³³ § 41 odst. 1) zákona o obcích

³⁴ § 36 odst. 1) a 2) a § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

- Bytová družstva účelově založená pro případy nabytí budov od územních samosprávných celků v rámci privatizace obecního majetku.
- Bytová družstva zakládaná developerskými společnostmi v rámci projektů výstavby bytových domů s možností následného převodu bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva a nájemců jednotek.
- Bytová družstva vzniklá za finanční pomoci státu, kdy poskytnutá dotace se řídila zvláštními právními předpisy (např. vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České socialistické republiky, Ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů).
- Bytová družstva původně označovaná jako lidová bytová družstva dle zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích.
- Bytová družstva vyčleněná z původního družstva v souladu s § 29 ZoVB nebo podle předchozích právních předpisů. Pro přijetí rozhodnutí o vyčlenění z původního družstva bylo třeba písemného souhlasu dvoutřetinové většiny všech těchto členů družstva v každé budově, popřípadě domě. Rozhodnutí muselo být písemně oznámeno představenstvu bytového družstva. Rozhodnutí bylo možno přijmout nejpozději do 31. prosince 1996 a nepodléhalo schválení členskou schůzí dosavadního družstva. K samotnému vzniku družstva, jež se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku, pak mělo dojít nejpozději dne 1.7.2000.
- Bytové družstvo, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy dle § 33a odst. 6) posl. věta ZoVB.

V těchto případech platí v první řadě omezení, že **byt nebo nebytový prostor v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba - člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva**. Bylo - li toto právo nájemce – člena družstva porušeno, může se člen družstva domáhat ochrany na určení neplatnosti takové smlouvy u příslušného krajského soudu s působností ve věcech obchodních. Členství v družstvu, s nímž je spojeno právo nájmu bytu nebo nebytového prostoru, představuje významnou

majetkovou hodnotu. Tato majetková hodnota je předmětem dispozic, kdy převod členských práv a povinností vč. převodu práva nájmu bytu (pozn.: převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody o převodu členských práv a povinností vč. práva nájmu bytu nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v předmětné smlouvě³⁵) se v závislosti na regionu více či méně přibližuje tržní hodnotě bytu nebo nebytového prostoru ve vlastnictví fyzické osoby. Proto nabyvatel členských práv a povinností v bytovém družstvu za takto uhrazenou cenu za převod musí mít jistotu, případně řádně vymahatelné právo, aby se v budoucnu za splnění dalších podmínek stal právě on vlastníkem dané jednotky a nikoliv třetí osoba, která není nájemcem jednotky. Opačná situace by mohla vést k riziku značného ohrožení investice nabyvatele členských práv a povinností a s tím související pokles zájmu o nabývání práv k družstevním bytům.

Jako další omezení uvádím **povinnost bytového družstva uzavřít smlouvu o převodu bytu nebo nebytového prostoru s fyzickou osobou - členem družstva**, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzvala bytové družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Termín k uzavření smlouvy byl stanoven do 31. prosince 1995. Osoba, která takto řádně písemně družstvo o převod bytu nebo nebytového prostoru do svého vlastnictví požádala, má právo předmětnou jednotku nabýt do svého vlastnictví a pro případ porušení svého práva se domáhat nápravy u příslušného krajského soudu s působností ve věcech obchodních. Promlčecí lhůta pro uplatnění tohoto nároku je **čtyřletá** dle § 397 obchodního zákoníku. V případě, že citované podmínky splněny nejsou, je na vůli družstva s přihlédnutím k jeho stanovám, zda vlastnictví jednotky převede či nikoliv. K tomuto uvádí též judikatura Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.: 29 Odo 909/2005 následující:

³⁵ § 230 obchodního zákoníku

„I. Smlouva o bezúplatném převodu bytové jednotky ve vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena bytového družstva a současného nájemce převáděného bytu není neplatná jen proto, že tento člen zmeškal lhůtu k uplatnění výzvy o převod bytu do svého vlastnictví určenou ustanovením § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

II. Smyslem prekluzivní lhůty obsažené v § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je ta skutečnost, že byla-li v jejím průběhu učiněna nájemcem bytu výzva vůči družstvu k převodu bytu, družstvo bylo povinno bytovou jednotku na člena družstva (nájemce) převést, a to (nedošlo-li k jiné dohodě) v zákonem určené lhůtě (do 31. prosince 1995); tato povinnost byla i soudně vynutitelná.

III. Členové bytových družstev, kteří výzvu o převod bytové jednotky do vlastnictví podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v zákonem stanovené lhůtě neuskutečnili, se na jedné straně nemohli po bytovém družstvu domáhat převodu bytové jednotky do svého vlastnictví, na druhé straně však převod vlastnictví bytu, který měli v nájmu, i tak podléhal omezení formulovanému § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Jinak řečeno, při zmeškání označené lhůty nemělo družstvo povinnost byt převést do vlastnictví člena - nájemce bytu; na druhé straně však tak mohlo ovšem učinit z vlastní vůle, dobrovolně.“

Aktuálně zákonodárce reagoval na skutečnost, že navzdory uplynutí této lhůty nejsou dosud závazky mezi družstvem a nájemcem bytu – člena družstva vypořádány, a že dosud nedošlo k převodu vlastnictví jednotky či dokonce k vyhotovení prohlášení vlastníka budovy. Poslední novelou ZoVB č. 345/2009 Sb., účinnou ke dni 1. ledna 2010, bylo stanoveno, že v případě, kdy jsou ze strany nájemce bytu – člena družstva, případně jeho právního předchůdce, splněny podmínky pro převod bytu do vlastnictví a ten družstvo k převodu bytu písemně vyzval, je družstvo po uplynutí lhůty **deseti měsíců** od nabytí účinnosti této novely ZoVB povinno uhradit tomuto členovi pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení, ledaže k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu nedošlo z důvodů na straně tohoto člena družstva. Ve lhůtě deseti měsíců od nabytí účinnosti této novely je družstvo dále učinit **prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě**. Touto novelou došlo k posílení postavení nájemce – člena družstva v této oblasti, který může k uplatnění svých práv kromě žaloby na nepeněžitě plnění využít též žaloby na plnění peněžitě. V tuto chvíli nelze odhadovat, kolik členů družstva v případě prodlení družstva bude tento svůj případný nárok na uhrazení pokuty

z prodlení uplatňovat u příslušného soudu. Toto ustanovení má plnit spíše preventivní funkci, jelikož z praktických zkušeností je známo, že hrozba finančního postihu bývá neúčinnější nástroj k realizaci práv věřitele, zvláště pak tehdy, existuje – li pluralita těchto věřitelů.

V případě existence více nájemců – členů družstva byl takto oprávněn požádat o převod bytu do vlastnictví kterýkoliv z nájemců. Za zvláštní pozornost stojí členství v bytovém družstvu jako obsah práv a povinností patřící do společného jmění manželů. Jsou – li oba manželé členy družstva (členství v družstvu vzniklo za trvání manželství anebo došlo k rozšíření zákonného rozsahu společného jmění manželů ve formě notářského zápisu), kteří jsou zároveň nájemci bytu, po převodu vlastnictví jednotky se taková jednotka stane majetkem v jejich společném jmění manželů. Odlišná situace nastane ovšem v případě, kdy členství v bytovém družstvu je majetkem pouze jednoho z manželů. Druhému z manželů sice ve smyslu § 704 občanského zákoníku vznikne právo (společného) nájmu bytu, nestává se tento však rovněž členem družstva. **V případě převodu vlastnictví jednotky se jejím vlastníkem stane výlučně ten z manželů, jemuž svědčí členský podíl v bytovém družstvu.** Zde odkazuji též na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.: 22 Cdo 1668/2003:

„Družstevní byt není ve vlastnictví člena bytového družstva, nicméně členský podíl, který může být předmětem převodu nebo dědění, má majetkovou hodnotu, jejíž cena se stanoví jako cena obvyklá, tj. cena, kterou by bylo možno za převod členského podílu v rozhodné době a místě dosáhnout. Je-li členem bytového družstva jen jeden z manželů, v případě zániku manželství členský podíl připadá ze zákona tomuto manželovi. Nevzniklo-li společné členství manželů v bytovém družstvu, pak byt, který nabyt do vlastnictví podle § 23 odst. 1 věta první zákona o vlastnictví bytů a § 24 zákona č. 42/1992 Sb., ten z manželů, který se stal členem družstva, není ve společném jmění manželů.“

Zde je nutno zmínit důležitou skutečnost, a sice že ve smyslu § 700 odst. 3) občanského zákoníku může společný nájem bytu vzniknout pouze mezi manželi. S odkazem na toto ustanovení lze konstatovat, že nabytí členských práv a povinností vč. práva nájmu bytu je u osob mimo manželství (druh a družka nebo registrovaní partneři ve smyslu § 705a občanského zákoníku) **vyloučeno**. Na rozdíl od bytů ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob je tímto omezen okruh

osob, které mohou nabyt práva k družstevnímu bytu a mezi těmito subjekty panuje tudíž určitá nerovnoprávnost, aniž by nadále přetrvával zvláštní společenský zájem na této regulaci. V současnost, kdy je ještě mnoho bytů ve vlastnictví bytových družstev, a partneři, jež nežijí v manželství, nemohou společně nabyt členská práva a povinnosti, stojí jistě za uváženou, zda je nadále vhodné ponechat v zákoně tato omezení vzniku společného nájmu bytu a členství v bytovém družstvu či zda by nebyla obecně přínosnější odpovídající deregulace.

Vznikla – li povinnost bytovému družstvu převést vlastnictví jednotky do vlastnictví člena – nájemce jednotky, je obecně přijímán právní názor, že v takovém případě vzniká bytovému družstvu rovněž povinnost učinit prohlášení vlastníka budovy dle § 4 ZoVB jakožto podmínku pro samotný převod vlastnictví jednotky. I zde tento právní názor potvrzuje judikatura Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.: 30 Cdo 1068/2000:

„Bytové družstvo je povinno uzavřít s členem družstva, který je nájemcem bytu a splnil všechny požadavky stanovené zákonem č. 72/1994 Sb., smlouvu o převodu vlastnictví k bytu. Povinností družstva je učinit všechny úkony, které jsou nezbytným předpokladem pro uzavření této smlouvy, včetně prohlášení vlastníka o určení prostorově vymezené části budovy. Prohlášení vlastníka o určení prostorově vymezené části budovy, se může týkat i jen jednoho z vchodů budovy jako stavebního celku, který má samostatné číslo popisné. V žalobním návrhu, kterým se žalobce domáhá, aby bytovému družstvu byla uložena povinnost učinit prohlášení vlastníka, postačí uvést namísto uvedení obsahu prohlášení odkaz na ustanovení § 5 odst. 3 a 4 zákona č. 72/1994 Sb.“

Převod jednotek do vlastnictví je majetková dispozice družstva a rozhodování o ní patří do působnosti členské schůze družstva. Rozhodnutí o vymezení jednotek v domě a převodu jednotek do vlastnictví může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v budově, které se rozhodování týká. Tato podmínka ovšem neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem ve smyslu § 23 ZoVB.

Vzhledem k tomu, že právě bytové družstvo činí prohlášení vlastníka budovy ve smyslu § 4 ZoVB, jedná se v případě převodu vlastnictví jednotky na nájemce jednotky – člena družstva o první převod jednotky a musejí být ve smlouvě splněny

náležitosti dané § 6 odst. 1) a 2) ZoVB. Blíže k těmto náležitostem viz oddíl 6.1. V případě bytových družstev však platí další podmínky, a to následující:

- a) Součástí smlouvy o převodu jednotky z vlastnictví družstva dle § 24 odst. 1) a 2) ZoVB je závazek nabyvatele, člena bytového družstva, uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům (zejména pokud jde o úvěry na výstavbu bytového domu, tzv. anuita, úvěry pro účely opravy a zateplení fasády domu, výměna oken apod.) s příslušenstvím poskytnutým bytovému družstvu, připadajícím na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (garáž, ateliér) k datu pravidelné pololetní splátky úvěru a dále závazek nabyvatele a bytového družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu. Vznik vlastnictví k jednotce je vázán na odkládací podmínku ve smyslu § 36 občanského zákoníku, kterou je právě uhrazení částky nesplacených úvěrů s příslušenstvím připadajícím na převáděnou jednotku. Nastane – li tato skutečnost (tj. splnění odkládací podmínky), je nezbytné, aby bytové družstvo vystavilo bez zbytečného odkladu písemné potvrzení, že tato podmínka byla ze strany nabyvatele jednotky splněna a nabyvatel je oprávněn nabýt vlastnictví jednotky. Takto nabyté finanční prostředky je bytové družstvo povinno použít v příslušném pololetí ke splacení hypotéčního úvěru finančnímu ústavu, tj. bance, spolu s pravidelnou splátkou úvěru připadající na totéž pololetí s určením jednotky, v případě počtu více převáděných jednotek s určením konkrétních jednotek, kterých se mimořádná splátka týká. Obdržené prostředky jsou tak účelově vázány a je tak zabráněno jejich případnému zneužití k jinému účelu, než je vyvázání dané jednotky od zástavního práva. Přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je po provedení úhrady **potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala.** Až po vystavení tohoto písemného potvrzení banky je smlouva o převodu vlastnictví jednotky podána na příslušný katastrální úřad s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva. Uvedená pravidla neplatí ovšem v případě těch bytových družstev, jež byla zakládána pro účely privatizace majetku územních samosprávných celků. V řadě případů byly totiž bytové domy ve vlastnictví bytových družstev

pořizovány z vlastních zdrojů jejich členů příp. úvěrem, avšak bez zajištění zástavním právem k bytovému domu nebo k jednotkám. Nepřipadá – li k dané jednotce jakýkoliv závazek z úvěru, jež je uveden v tomto bodě, smlouva o převodu vlastnictví jednotky v takovém bytovém družstvu zmíněné náležitosti a přílohy obsahovat nemusí. Pro úplnost je ovšem i tak vhodné opatřit smlouvu prohlášením družstva o tom, že jednotka je prosta jakýchkoliv nesplacených závazků z titulu úvěrů apod.

- b)** Další náležitostí smlouvy o převodu jednotky z vlastnictví družstva je vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě na financování domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství (v rámci daného bytového domu v případě bytových družstev, v jejichž majetku je více bytových domů) připadajících na převáděnou jednotku. Tímto je rozuměno v první řadě vyrovnání nevyčerpaných kladných zůstatků a na druhou stranu vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele, které mu za dobu členství v družstvu z titulu nájemního vztahu k jednotce vznikly. Případné nevyčerpané prostředky určené k vypořádání vůči nabyvateli převede bytové družstvo příslušnému správci, kterým bývá společenství vlastníků jednotek dle § 9 a násl. ZoVB. V případě, že správa domu není zajišťována právnickou osobou, převede bytové družstvo tyto finanční prostředky vlastníku jednotky.

K převodu jednotek (vč. podílů na společných částech domu a pozemku) do vlastnictví původních nájemců dochází v zásadě bezúplatně, ačkoliv zákon toto explicitně uvádí toliko u jednotek v domech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů³⁶ do vlastnictví členů těchto družstev – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu (resp. členského vkladu) družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci anebo v případě převodu jednotek z vlastnictví bytových družstev, u kterých se původně jednalo o tzv. lidová bytová družstva dle

³⁶ Vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České socialistické republiky, Ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích. Dále se tato podmínka vztahuje na převod nebytového prostoru, který byl před provedením změny v užívání bytem, garáží nebo ateliérem ve vlastnictví bytového družstva dle předchozích vět.

I když, jak bylo uvedeno, se jedná o převod bezúplatný, vedle případných nedoplatků spojených s užíváním jednotky ve smyslu uvedeném shora je po nabyvateli jednotky obvykle požadováno uhrazení alikvotního podílu na nákladech spojených s převodem vlastnictví jednotky, zejména co se týče nákladů na zpracování prohlášení vlastníka budovy, dále nákladů spojených s přípravou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a dále uhrazení správního poplatku k řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Poskytnutí těchto plnění není podmínkou pro nabytí vlastnictví jednotky, platby však bývají poskytovány nabyvatelem zpravidla v hotovosti před samotným podpisem smlouvy ze strany statutárního orgánu bytového družstva.

Převod vlastnictví jednotky může mít za následek zánik členství v tomto bytovém družstvu, a to ex lege dnem povolení vkladu vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem. V takovém případě **nemá bývalý člen družstva právo na vrácení základního členského vkladu** připadajícího na danou jednotku, s jejímž převodem byl spjat zánik členství v bytovém družstvu, a to v případě, že tento byl použit právě na pořízení (výstavbu, koupi) bytového domu. Na druhou stranu má však původní člen družstva právo na **vyplacení vypořádacího podílu dle § 233 a § 234 obchodního zákoníku**, který může být vyplacen v penězích nebo nepeněžitým plněním. K zániku členství nedochází ovšem v případě, kdy i přes převod vlastnictví jednotky trvá majetková účast člena družstva v rozsahu odpovídající alespoň výši základního členského vkladu, jehož výše je nezbytnou náležitostí stanov každého družstva³⁷ a jedná se o údaj zapisovaný do obchodního rejstříku. Nedojde – li k zániku členství ex lege ve smyslu výše uvedeném a nechce – li nabyvatel jednotky z jakéhokoli důvodu v členství setrvávat, může z družstva vystoupit dle § 231 obchodního zákoníku a i v tomto případě mu náleží právo na vyplacení vypořádacího podílu.

³⁷ § 226 odst. 1) písm. d) obchodního zákoníku

Na závěr tohoto oddílu uvádím povinnost družstva převést s vlastnictvím jednotky na nabyvatele bezúplatně alikvotní ideální spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru vzniklém v daném bytovém domě na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných částí domu. Velikost nabytého spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy převáděné jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, přičemž se nepřihlíží k podlahové ploše předmětného nebytového prostoru. Nepůjde tedy o podíl na společných částech domu, který je spjat s danou jednotkou a je takto zapsán do katastru nemovitostí, ale jednoznačně půjde o podíl **vyšší** ve smyslu shora uvedeném, pro jehož výpočet však platí pravidla obdobná výpočtu výše podílu na společných částech domu, příp. pozemku.

V. Nabývání jednotek cizinci

Nabývání nemovitostí [ve smyslu § 3 odst. 2) ZoVB též jednotek] cizinci upravuje zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, který ve svém § 17 odst. 2) definuje okruh osob, které mohou nemovitosti do svého vlastnictví nabyt. V první řadě může být nabyvatelem kterýkoliv tuzemec ve smyslu devizového zákona, tj. fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku (tj. území České republiky) nebo právnická osoba se sídlem v tuzemsku. Rozhodujícím kritériem tedy není občanství osoby, ale je jí místo trvalého pobytu fyzické osoby a adresa sídla osoby právnické. Za další jí může být cizozemec (tj. kdokoliv, kdo není tuzemcem ve smyslu devizového zákona), který má české státní občanství. Vedle těchto osob mohou být nabyvateli cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství. Dále neplatí omezení pro zvláštní případy nabytí jednotek, a to např. děděním, do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem anebo dále nabytím od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela.

Shora citovaná úprava devizového zákona je ovšem v přímém rozporu se závazky České republiky vyplývajících ze Smlouvy o založení Evropské unie a z přílohy č. V Aktu o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii. Toto je zapsáno ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 44/2004 a je nedílnou součástí

Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii. Česká republika se dle uzavřených smluv zavázala, že nebude uplatňovat jakoukoliv diskriminaci občanů Evropské unie na základě státní příslušnosti a veškerá omezení pohybu kapitálu (tj. i nabývání nemovitostí) navzájem mezi členskými státy a dále mezi Českou republikou na straně jedné a třetími zeměmi na straně druhé. Do 1. května 2009 platilo pro Českou republiku přechodné období omezující nabytí vlastnického práva tzv. objektů vedlejšího (sekundárního) bydlení (tj. rekreačních objektů, chat a chalup, pozemků sloužících k jejich výstavbě apod.) státními příslušníky členských států Evropské unie, kteří nebydlí v České republice.

Shora uvedené mezinárodní smlouvy jsou přímo aplikovatelné na území České republiky ve smyslu čl. 10 Ústavy České republiky a mají přednost před vnitřním právem České republiky. Navzdory konstatovanému rozporu devizového zákona **nemůže Česká republika uplatňovat jakákoliv omezení v nabývání bytů nebo nebytových prostor spořívajícím v místě pobytu nebo státního občanství nabyvatele.** Nyní je toliko otázkou času, kdy dojde k úpravě § 17 devizového zákona tak, aby nebyl nadále v rozporu s mezinárodními závazky České republiky dle citovaných smluv. Ačkoliv je tato problematika začleněna do oddílu věnovaného omezením převodu vlastnictví jednotek, o omezení v dispozicích s jednotkami se ve skutečnosti nejedná. Smyslem tohoto bylo spíše v krátkosti shrnout vztah devizového zákona a jeho ustanovení, které se v praxi neuplatňuje, k právům a povinnostem České republiky pramenícím z našeho členství v Evropské unii.

6.3. Daňové aspekty převodu vlastnictví jednotek

Převod vlastnictví jednotek je ekonomicky významnou událostí, která podléhá za určitých podmínek zdanění. Příjmy z těchto daní tvoří významnou položku příjmů do státního rozpočtu. Na problematiku převodu vlastnictví jednotek se vztahuje v první řadě zákon **č. 357/1992 Sb.**, o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 357/1992 Sb.“), dále za níže uvedených podmínek též zákon **č. 586/1992 Sb.**, o daních z příjmů, ve znění

pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 586/1992 Sb.“) a zákon č. **235/2004 Sb.**, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na téma a rozsah této práce bude věnována pozornost vztahu pouze prvních dvou uvedených zákonů k problematice převodu vlastnictví jednotek.

V případě zákona č. 357/1992 Sb. lze v závislosti na povaze převodu vlastnictví aplikovat buď příslušná ustanovení týkající se **daně darovací** nebo **daně z převodu nemovitostí**. Rozhodujícím kritériem je skutečnost, zda k převodu vlastnictví dochází bezúplatně, tj. darováním, nebo za úplatu.

Dan z převodu nemovitostí

Předmětem daně z převodu nemovitostí je tedy úplatný převod vlastnictví jednotky, přičemž poplatníkem této daně je nejčastěji **převodce**. Předmětem daně z převodu nemovitostí je taktéž úplatný převod vlastnictví k jednotce v případech, kdy dojde následně k platnému odstoupení od smlouvy a rovněž převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva dle § 553 občanského zákoníku. V případě uzavření smlouvy o zajišťovacím převodu práva je poplatníkem daně **nabyvatel**. Je – li uzavřena směnná smlouva, považují se vzájemné převody jednotek za jeden převod a daň se vybere z převodu té jednotky, z jejíhož převodu je daň vyšší. Solidárními dlužníky v takovém případě jsou **převodce i dlužník**.

Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná znaleckým posudkem, a to i v případě, je - li cena nemovitosti dle smlouvy nižší než cena zjištěná. Je – li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná znaleckým posudkem, je základem daně cena sjednaná. Do ceny sjednané je přitom nutno zahrnout veškerá plnění, která nabyvatel převodci v souvislosti s převodem vlastnictví jednotky poskytuje, nebo je poskytuje věřitelům převodce, i když nejsou výslovně pojmenována jako kupní či jiná cena. **Sazba daně činí 3 % z takto popsáního základu daně.**

V některých případech je převod vlastnictví jednotky, ačkoliv se jedná o převod úplatný, od daně s převodu nemovitostí osvobozen. Nejčastěji půjde o osvobození od daně z převodu nemovitostí týkající se **prvního převodu vlastnického práva k bytu a sním spjatého podílu na společných částech domu** (nikoliv tedy též podílu na pozemku, ačkoliv je s bytem společně převáděn) v nové stavbě či ve stavbě po

provedené stavební změně, jestliže tento byt nebyl dosud užíván, a je – li převod realizován fyzickou či právnickou osobou v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, kterou je výstavba nebo prodej staveb a bytů, anebo je – li tímto převodcem **územní samosprávní celek - obec**. K tomuto judikatura Krajského soudu Ostrava, sp.,zn.: 22 Ca 154/2006, následovně:

„Smyslem ust. § 20 odst. 7 písm. a) [pozn.: potažmo též písm. b)] zák. č. 357/1992 Sb. je motivovat investory ve stavebnictví a realitní společnosti k převodu nově vzniklých staveb a podněcovat tak trh s nemovitostmi. První úplatný převod se osvobozuje i přesto, že jím strany dosáhly svých ekonomických cílů a převodce z něj má majetkový prospěch. Ačkoliv byla zaplacená kupní cena, jejíž část by bylo možno čerpat coby daň z převodu nemovitostí, stát se této možnosti zřídka, neboť důležitější než příjem plynoucí z takových převodů je pro něj zájem na oživení ekonomiky v oblasti stavebnictví a realit. Účelem osvobození od daně je zprostit investora, který poprvé převádí nově vzniklou nemovitost na jiného, daňové zátěže a umožnit mu tak, aby mohl co nejvíce prostředků získaných prodejem opět investovat do výstavby a trhu s nemovitostmi. Pokud převodce nedosáhne svého cíle a je nucen odstoupit od smlouvy pro nezaplacení kupní ceny kupujícím, nekonzumuje se tím ekonomické zvýhodnění spočívající v osvobození od daně podle § 20 odst. 7 písm. a) cit. zákona, neboť v opačném případě by nebyl naplněn účel, který zákonodárce tímto ustanovením sledoval. Formálně vzato zůstává takový převod převodem prvním, tedy předcházejícím v čase převodům dalším.“

Za zmínku rovněž stojí následující judikatura Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.: 1 Afs 24/2005:

*„Pokud se staly předmětem prvního úplatného převodu jak byty či nebytové prostory, tak i spoluvlastnictví společných částí domu či vedlejších staveb, pak všechny tyto převody podléhaly osvobození od daně z převodu nemovitostí (§ 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí). **Převod spoluvlastnického podílu k pozemku podle § 21 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, však od daně z převodu nemovitostí není osvobozen.**“*

Poplatník je povinen bez dalšího podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí, sám pomocí něj daň řádně spočítat, a to nejpozději do konce **třetího měsíce** následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva podle smlouvy do katastru nemovitostí. V této lhůtě je povinen také daň z převodu nemovitostí zaplatit. Přílohu k přiznání k dani tvoří jak originál

smlouvy s doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva tak i znalecký posudek o určení obvyklé ceny jednotky. U laické veřejnosti někdy přetrvává mylný názor, že přiznání k dani se podává až po vyměření daně příslušným správcem daně a doručením výzvy k zaplacení. Tato neznalost zákona pak má za následkem navýšení daňové povinnosti o zákonné penále a další doprovodné náklady spojené s řádným splněním daňové povinnosti. Obdržení výzvy k úhradě daně je až důsledkem prodlení s úhradou daně a tudíž věc nežádoucí.

Ačkoliv je poplatníkem daně z převodu nemovitostí v daných případech převodce, nabyvatel jednotky je zákonným ručitelem splnění daňové povinnosti³⁸. Ručitel ručí v rozsahu celé daňové povinnosti vzniklé poplatníkovi. Na splnění daňové povinnosti mají tudíž zájem obě strany převodu. Z tohoto důvodu je žádoucí, aby úhrada daně byla zajištěna prostřednictvím úschovy u třetího subjektu, podobně jako se zajišťuje převod vlastnictví s ohledem na zaplacení kupní ceny. Převodce by měl být pomocí úschovy motivován k řádnému a včasnému zaplacení daně. Tohoto výsledku lze dosáhnout optimálně tím, že v úschově je ponechána částka převyšující předpokládanou výši daně z převodu nemovitostí s tím, že po podání daňového přiznání a uhrazení daně převodcem je převodci refundována nejen samotná daň, ale též další motivační částka, kterou má převodce dle kupní smlouvy obdržet. Smlouva o úschově musí být dále koncipována tak, že v případě nedodržení zákonné lhůty k zaplacení daně se částka odpovídající dani z převodu nemovitostí vrací nabyvateli, který ji pak jako ručitel uhradí za převodce na základě výzvy příslušného správce daně. V případě uhrazení daně za převodce v rámci ručení z vlastních prostředků nabyvatele je pak nabyvatel oprávněn ve smyslu § 550 občanského zákoníku požadovat po převodci částku, kterou za něj takto uhradil, a to v obecné tříleté promlčecí době.

Daň darovací

Předmětem daně darovací je bezúplatný převod vlastnictví jednotky, přičemž poplatníkem této daně je **nabyvatel**. Předmětem daně darovací nejsou ovšem dle §

³⁸ § 8 odst. 1), písm. a) zákona č. 357/1992 Sb.

6 odst. 3) písm. a) zákona č. 357/1992 Sb. bezúplatné převody majetku na základě povinnosti stanovené právním předpisem, kterým je rozuměn např. převod vlastnictví bytu postupem dle § 23 odst. 2) ZoVB.

Základem daně darovací je cena zjištěná znaleckým posudkem ke dni nabytí vlastnictví jednotky³⁹. Od daně darovací je ovšem osvobozeno jakékoliv bezúplatné nabytí majetku, tedy i jednotek, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině dle § 11 odst. 2) a 3) zákona č. 357/1992 Sb. Do **I. skupiny** přitom patří příbuzní v řadě přímé (rodiče, prarodiče, potomci, jejich potomci atd.) a dále manželé. Do **II. skupiny** patří za prvé sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety, a za druhé manželé dětí (tj. zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela a manželé rodičů. V rámci převodu mezi osobami v II. skupině je od daně darovací dále osvobozen převod jednotky uskutečněný mezi osobami, které spolu žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly na sebe odkázány výživou.

Od daně darovací jsou dále osvobozeny 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 4) ZoVB. Zákon dále pamatuje na situace, kdy v rámci privatizace byly účelově zakládány právnické osoby, které se staly vlastníky bytových domů, a členové těchto osob byli pouze nájemci jednotek s právem na jejich přednostní nabytí. Kromě družstev jimi byly např. společnosti s ručením omezeným nebo obecně prospěšné společnosti. Dochází – li k následnému bezúplatnému převodu vlastnictví bytů nebo garáží do vlastnictví členů těchto osob, je tento převod od daně darovací osvobozen dle § 20 odst. 6), písm. j) zákona č. 357/1992 Sb.⁴⁰

Poplatník je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani darovací, a to nejpozději do **třiceti dnů** ode dne, kdy byla poplatníkovi doručena

³⁹ § 2 zákona č. 265/1992 Sb.

⁴⁰ „Od daně darovací a daně z převodu nemovitostí jsou 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.“

smlouva o bezúplatném převodu vlastnictví k jednotce s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí. V této lhůtě je povinen také daň darovací zaplatit. Přílohu k přiznání k dani tvoří i zde originál smlouvy s doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva a dále znalecký posudek o určení obvyklé ceny jednotky.

Daň z příjmů

Dochází – li v souvislosti s převodem jednotky na straně převodce k příjmu z důvodu spekulativního nákupu a prodeje ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., podléhá tento příjem (tj. výnos z prodeje ponížený o náklady spočívající např. v pořizovací ceně jednotky, nákladech na rekonstrukci, dani z převodu nemovitostí, odměně realitní kanceláře apod.) dani z příjmu podobně jako např. v případě ostatních příjmů z podnikání, není – li příjmem z podnikání právě třeba výnos ze spekulativního prodeje nemovitostí.

U převodců – fyzických osob je ovšem příjem z prodeje bytů nebo nebytových prostor od daně z příjmů osvobozen za následujících podmínek:

- a) příjmy z prodeje bytu včetně podílu na společných částech domu a pozemku, pokud v tomto bytě měl prodávající bydliště nejméně po dobu **dvou let** bezprostředně před prodejem. Obdobně se postupuje také u příjmů z prodeje bytu včetně podílu na společných částech domu a pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší dvou let a použije – li získané prostředky na **uspokojení bytové potřeby**. Rozhodujícím kritériem tedy není doba trvání vlastnického práva prodávajícího, ale **skutečné bydliště**, nikoliv úřední bydliště evidované u příslušného obecního úřadu nebo městské části. Splnění této podmínky lze správci daně doložit např. tím, že po tuto dobu byla na adresu bytu doručována korespondence, dále též svědectvím sousedů či kteroukoliv jinou skutečností, z níž bude trvání bydliště zřejmé. Je – li doba trvání bydliště kratší dvou let, je pro osvobození od daně nezbytné, aby z výtěžku prodeje byla pořízena např. jiná nemovitost k bydlení (rodinný dům či byt), nebo aby

byly finanční prostředky použity např. k rekonstrukci již nabyté nemovitosti zajišťující bytové potřeby jejich vlastníků.

- b)** příjmy z prodeje bytů, u kterých nebyly splněny podmínky dle bodu **a)**, nebo příjmy z prodeje nebytových prostor, přesáhne – li doba mezi nabytím a prodejem dobu **pěti let**. Na rozdíl od bodu **a)** je zde rozhodující **doba trvání vlastnictví**. Byla – li však jednotka převodcem nabyta děděním od zůstavitele, který byl jeho příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje tato rozhodná doba o dobu, po kterou byla jednotka prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo i zůstavitelů, pokud nemovitost byla nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou).

Uvedená pravidla mají i své výjimky dané zákonem, avšak není v možnostech této práce se tomuto tématu věnovat tak zevrubně. Daňové otázky by účastníky převodu měly být v jejich zájmu řešeny ve spolupráci s daňovým poradcem tak, aby bylo předejito z důvodu jejich neznalosti značně složitých a často se měnících daňových zákonů případným neblahým konsekvencím z důvodu špatného uhrazení daně či dokonce jejího opomenutí.

7. Společenství vlastníků jednotek

7.1. Vznik a existence společenství

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a povinnosti pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu nebo činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Existence vzájemných vztahů v domě s byty nebo nebytovými prostory by nemohla řádně fungovat bez osoby, která by veškeré shora popsané záležitosti centrálně zajišťovala. Jedná se zejména o správu peněžních prostředků ve fondech (např. fond oprav) a jejich využívání (tj. dispozice s nimi) pro účely společných částí domu, dále se jedná o vyúčtování spotřeby společných médií, vodného a stočného či tepla, případně uzavření osoby s třetí osobou – správcem o výkonu těchto činností, zajišťování oprav, údržby či úklidu společných částí domu a s tím související uzavírání smluv o dodávkách a poskytování služeb (např. zajišťování čištění a revize komínů v souladu s obecně závaznou legislativou), péče o rozvody telekomunikací v domě, revize a opravy společných částí inženýrských sítí, výtahu, kotelny, vedení a archivace patřičné dokumentace k domu a mnoho dalšího. Zejména v případě většího počtu jednotek v domě a jejich vlastníků by bylo nemožné vykonávat řádně shora uvedené úkoly, aniž by pro tento účel vznikl samostatný subjekt jednající prostřednictvím demokraticky zvolených osob. Společenství vlastníků jednotek nemá ovšem za úkol pečovat o záležitosti týkající se výlučně jednotek. Tyto zůstávají nadále v kompetenci jejich jednotlivých vlastníků.

Institut společenství vlastníků jednotek v dnešním pojetí byl do zákona o vlastnictví bytů zakomponován zákonem č. 103/2000 Sb. s účinností ke dni 1.7.2000. Do té doby zákon výslovně umožňoval výkon těchto činností buď prostřednictvím třetí osoby - správce na základě samostatné smlouvy nebo prostřednictvím zřízené právnické osoby dle § 10 předtím účinného znění zákona o vlastnictví bytů. Ve znění zákona o vlastnictví bytů účinného před přijetím výše citované novely nebyl blíže popsán status „společenství vlastníků jednotek“, jeho vymezení však bylo

koncipováno zcela odlišně nežli dnes a nemělo právní subjektivitu. Bylo pouze konstatováno, že pokud je dům rozdělen na jednotky, které vlastní více než **jedna osoba**, tvoří vlastníci jednotek společenství vlastníků jednotek. Takové společenství vlastníků jednotek muselo alespoň jednou ročně konat shromáždění.

Společenství vlastníků jednotek dle dnes účinného zákona je právnická osoba [ve smyslu § 18 odst. 2), písm. d) občanského zákoníku], jež vzniká ex lege, nikoliv tedy z vůle jejich budoucích členů, a to v domě s nejméně **pěti jednotkami (tj. byty nebo nebytovými prostory)**, z nichž alespoň **tři** jsou ve vlastnictví **tří různých vlastníků**, a to dnem 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 vlastníků. Zde mohou nastat potíže např. v situaci, kdy v domě se čtyřmi jednotkami je uzavřena smlouva o výstavbě týkající se půdní vestavby o vymezení páté jednotky. Ke vzniku vlastnictví této jednotky dojde okamžikem její výstavby, i ve fázi rozestavěnosti (viz výklad výše), přičemž tato skutečnost se katastrálnímu úřadu pouze oznamuje. Po skončeném záznamovém řízení pak katastrální úřad účastníky již neobesílá. Zároveň ve smyslu § 9 odst. 3), věta druhá zákona o vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu je zřejmé, že zákonodárce nevzal v potaz skutečnost, že vznik jednotky a jejího vlastnictví není vázán jen na povolení vkladu do katastru nemovitostí, ale dochází k němu i na základě jiných skutečností mající za následek vznik pěti jednotek v domě s jejich vlastnictvím třemi různými subjekty a jsou do katastru nemovitostí zapisovány záznamem (např. výstavba jednotky nebo nabytí vlastnictví jednotek dědictvím několika dědiců po zůstaviteli – výlučnému vlastníku bytového domu s jednotkami a tudíž k navýšení počtu vlastníků v souladu s dohodou dědiců atd.). Autorem této práce je zastáván právní názor o praktičtějším způsobu vzniku společenství vlastníků jednotek, a sice aby vznik společenství vlastníků jednotek byl spojen toliko se vznikem vlastnictví páté jednotky v domě třetí vlastníkem a jejím zápisem do katastru nemovitostí. V nejčastějších případech vzniku společenství vlastníků jednotek se jedná nejprve o vlastnictví budovy jedním původním vlastníkem, který prohlášením vlastníka budovy vymezí jednotky a tyto následně převádí. Převodem **druhé jednotky** v domě, kde jich je takto vymezeno

alespoň pět, vznikne společenství vlastníků jednotek. O uskutečnění převodu této druhé jednotky příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek a ve svém vyrozumění uvede konkrétní den, kdy k této skutečnosti došlo. Toto vyrozumění je důležitou přílohou k návrhu na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku vedeného příslušným soudem, jenž vede obchodní rejstřík v jeho obvodu. Pomocí tohoto vyrozumění se rejstříkovému soudu dokládá samotný vznik společenství vlastníků jednotek a dále datum jeho vzniku.

V praxi ovšem definice okamžiku vzniku společenství vlastníků jednotek dle § 9 odst. 3), věty první není aplikována doslova. Vyplývá to již ze samotného znění druhé věty citovaného odstavce, kdy katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky **o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí**, nikoliv však **o okamžiku, kdy tato smlouva, na jejímž základě byl vklad proveden, byla s doložkou o povolení vkladu doručena posledního z nabyvatelů**, ačkoliv s tímto okamžikem dle věty první tohoto odstavce spojuje ZoVB vznik společenství. Toto vyrozumění je pro rejstříkový soud rozhodující podklad pro to, jak má v rejstříku datovat vznik této právnické osoby. Rejstříkový soud přitom okamžik skutečného doručení smlouvy o převodu vlastnictví jednotky nezjišťuje! Díky této nedůslednosti tak rejstříkové soudy zapisují jako den vzniku společenství vlastníků jednotek datum, kdy byl povolen vklad vlastnictví jednotky ve prospěch třetího různého vlastníka, ačkoliv samotná smlouva byla účastníkům řízení doručena až o několik dní později, např. i formou náhradního doručení dle správního řádu. Navzdory popsanému rozporu legislativy a praxe však není tato skutečnost na překážku vlastnímu fungování společenství již od počátku jeho existence.

Zvláštní podmínky platí pak u družstev dle v § 24 odst. 1) a 2) ZoVB, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 ZoVB a které současně plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného před účinností novely č. 103/2000 Sb. V těchto případech vznikne společenství vlastníků jednotek až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně

než **jednu čtvrtinu**, a to za podmínky, že na daný vztah nelze aplikovat § 9 odst. 3) současného znění zákona. Do doby vzniku společenství se použijí ustanovení § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností novely č. 103/2000 Sb. Uvedené ustanovení, které má povahu přechodného ustanovení a systematicky by tak mělo být začleněno spíše do části osmé ZoVB, může vyvolávat určité aplikační a interpretační potíže. Předně není zřejmé, zda je toto ustanovení aplikovatelné jen na případy, kdy byly jednotky v budově vymezeny s účinností před datem 1.7.2000 anebo i po tomto datu. Většina odborné veřejnosti se kloní spíše k tomu právnímu názoru, že v případě, kdy jsou jednotky vymezovány s účinností k datu po 1.7.2000, mělo by se postupovat ve smyslu § 9 odst. 3) zákona. Podíl ve výši 25% může pak mít za určitých podmínek např. za následek nemožnost usnášení schopnosti shromáždění vlastníků jednotek dle § 11 odst. 2) ZoVB.

Jak bylo již v úvodu nastíněno, společenství vlastníků jednotek má tzv. **speciální a značně omezenou právní subjektivitu**. Může vykonávat jen práva a povinnosti ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, potažmo i pozemku, či v dalších zákonem daných oblastech. S tím souvisí i často diskutovaná otázka rozsahu nabývání majetku z jeho strany. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že společenství vlastníků jednotek může nabývat jen takový majetek, který má sloužit k zabezpečování této omezené funkce společenství vlastníků jednotek. Dle judikatury v rámci takového výkonu práv a povinností spadá jednoznačně i právo nabytí vlastnictví pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu "sloužit" k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu⁴¹. Otázka nabývání nemovitostí společenstvím je v odborných kruzích stále diskutovaná a dodnes na ni nelze najít jednoznačnou odpověď.

Stejně jako vznik tohoto subjektu je podmíněn učiněním potřebných právních úkonů (prohlášení vlastníka budovy, smlouva o převodu vlastnictví jednotky, zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví apod.), ke kterému pak dochází ze zákona, tak i členství v něm je podmíněno určitou právní skutečností, kterou je

⁴¹ srovnej např. judikaturu Krajského soudu v Hradci Králové, sp.zn.: 30 Ca 44/2002

nabytí, resp. pozbytí vlastnictví k jednotce v domě. Tyto skutečnosti pak mají automaticky za následek vznik, resp. zánik členství ve společenství vlastníků jednotek. V případě postupu dle § 9 odst. 3) ZoVB se první tři vlastníci jednotek stávají jeho členy dnem jeho vzniku ve smyslu příslušného ustanovení. Další vlastníci se pak stávají členy po jeho vzniku, a to dnem nabytí vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru.

Společenství vlastníků jednotek je subjektem v režimu zákonného **ručení. Za (peněžité) závazky společenství ručí jednotliví vlastníci jednotek a členové společenství**, a to ovšem v omezeném rozsahu. Ručí pouze do výše jejich podílu na společných částech domu. Uhrazením příslušné alikvotní části dluhu ručení zaniká, i když dosavadní pohledávka dlužníka, tj. společenství vlastníků jednotek, nadále trvá.

Společenství vlastníků jednotek se zapisuje do zvláštního rejstříku společenství vlastníků jednotek, které spravují soudy určené k vedení obchodního rejstříku. V řízení o zápisu společenství vlastníků jednotek do rejstříku se použijí ustanovení § 200a a násl. občanského soudního řádu o řízení ve věcech obchodního rejstříku, přičemž účastníkem tohoto řízení není vlastník jednotky. **Řízení o zápisu do rejstříku nepodléhá soudnímu poplatku.**

Činnost společenství vlastníků jednotek se řídí kromě ustanovení ZoVB též stanovami, které jsou nezbytnou přílohou k návrhu na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku u příslušného rejstříkového soudu. Jejimi náležitostmi jsou:

- a) sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo "společenství",**
- b) předmět činnosti, kterým je správa domu,**
- c) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,**
- d) práva a povinnosti členů společenství,**
- e) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a**
- f) způsob nakládání s majetkem společenství.**

K těmto náležitostem snad jen pokud jde o specifikaci sídla společenství vlastníků jednotek, čemuž se blíže věnuje judikatura Vrchního soudu v Praze, sp.sn.: 7 Cmo 956/2000 takto:

„Sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačně určení místa, jež je adresou sídla představováno. Jestliže má určitá budova více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel, musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném, je sídlo právnické osoby, což platí i pro společenství vlastníků jednotek. Název společenství musí být takový, aby v něm byl dostatečně určité označen dům, jenž je na jednotky rozdělen a v němž společenství vzniklo. Kromě čísla popisného domu musí název obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice, i označení ulice.“

7.2. Orgány společenství

K fungování společenství vlastníků jednotek a řádnému výkonu jemu svěřené funkce je nezbytné, aby existovaly jeho orgány. Dle § 9 odst. 7) ZoVB jde konkrétně o následující:

a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“)

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství a hlasovat v něm může každý z vlastníků jednotek. Jeho úkolem je rozhodování o celkovém fungování společenství vlastníků jednotek a o veškerých záležitostech týkajících se společných částí domu. Shromáždění nezastupuje společenství vlastníků jednotek navenek – to přísluší výboru nebo pověřenému vlastníku (viz níže). První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do **60 dnů po vzniku společenství** a svolá ji původní vlastník budovy. Na této první schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství. Tato schůze se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství, které jsou potom kromě jiného pokladem pro zápis společenství do rejstříku. Pokud se tak nestane, plní funkci pověřeného vlastníka ten vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Pokud jím taková osoba není, plní funkci výboru společenství ti vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku, tj. obvykle původní vlastník budovy a dva první nabyvatelé jednotky dle smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

V běžných případech chodu společenství vlastníků jednotek by se shromáždění mělo scházet alespoň **jednou ročně**, a to z podnětu výboru nebo pověřeného

vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů ve společenství, počítaje podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Svolání schůze shromáždění by mělo proběhnout v souladu s jeho stanovami, v každém případě vyvěšením na chodbě ve společných částech domu v přízemí, vyloučeno není ani obeslání běžnou nebo elektronickou poštou tak, aby členům společenství nebylo bez vážného důvodu odepíráno jejich právo účasti na rozhodování společenství. Shromáždění je schopné usnášení, jsou – li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. V určitých případech je ovšem potřeba kvalifikovaná, tříčtvrtinová většina přítomných hlasů⁴² nebo tříčtvrtinová většina všech hlasů⁴³ nebo dokonce souhlas všech vlastníků⁴⁴. Sestává – li společenství vlastníků jednotek pouze ze **tří vlastníků**, je k platnosti rozhodnutí potřeba souhlasu všech členů společenství.

V domech, kdy společenství nevzniklo ve smyslu § 9 odst. 3) nebo 4) ZoVB, platí tato pravidla hlasování pro vlastníky jednotek obdobně s tím rozdílem, že se tak neděje účastí na shromáždění, ale běžnou schůzí jednotlivých vlastníků jednotek.

b) výbor společenství nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (tato osoba dále jen "pověřený vlastník").

Výbor, potažmo též pověřený vlastník, je výkonným a statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek. Funkční období a počet členů výboru musejí obsahovat stanovy, jako funkční období však nesmí být zvolena **doba kratší pěti let, počet členů výboru pak musí být vždy lichý a v minimálním počtu třech**. Dojde – li během funkčního období k zániku členství osoby ve výboru, měla by být na její místo zvolena nová osoba. Její funkční období však bude zkráceno o dobu členství jejího předchůdce od doby jeho zvolení.

⁴² Dle § 11 odst. 4) ZoVB např. při změně prohlášení vlastníka budovy, změně stanov.

⁴³ Dle § 11 odst. 5) ZoVB při hlasování o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

⁴⁴ Dle § 11 odst. 5) ZoVB při hlasování o změně účelu užívání stavby a o změně stavby.

Tyto orgány rozhodují a zajišťují chod ve všech věcech spojených se správou domu, vyjma těch, které jsou stanovami vymezeny ve prospěch shromáždění. Zde se doporučuje věnovat zvýšenou pozornost při zpracování stanov společenství vlastníků jednotek, kde by měly být otázky svěřené shromáždění popsány velmi zevrubně.

K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo pověřený vlastník je zvolen, hlasuje – li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, nikoliv tedy jen z přítomných.

Samotné fungování výboru nebo pověřeného vlastníka ZoVB příliš neřeší. Stanoví jen tolik, že „za výbor jedná navenek (*pozn.: tj. vůči třetím osobám jménem společenství vlastníků jednotek*) jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Jde – li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru. Je – li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis.“⁴⁵

Podrobněji se otázkám statusu výboru nebo pověřeného vlastníka uvnitř i navenek věnují vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek obsažené v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., které se aplikují na chod společenství vlastníků jednotek ve většině případů. Dle těchto vzorových stanov by výbor měl mít svého předsedu a místopředsedu, který jej v době nepřítomnosti zastupuje. Vedení výboru je voleno svými členy (v případě minimálního počtu členů tak dva ze tří členů plní též kromě funkce řadového člena výboru rovněž funkci vedoucí). Dle vzorových stanov dále platí, že úkolem předsedy výboru je především organizace, svolávání a řízení činnosti výboru a organizace běžné činnosti společenství. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Je schopen usnášení, je – li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.

c) další orgány podle stanov společenství.

Zákon tyto orgány blíže nedefinuje, ovšem podobně jako u obchodních společností není vyloučeno ustanovení **kontrolního orgánu**, kterým může být např. **kontrolní**

⁴⁵ § 9 odst. 13) ZoVB

komise, která může mít za úkol kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Rovněž by komise měla mít oprávnění nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výkonného orgánu veškeré relevantní informace potřebné pro svou kontrolní činnost.

7.3. Zánik společenství

ZoVB předpokládá zánik společenství vlastníků jednotek v těchto případech⁴⁶:

- a) zánik domu s byty nebo nebytovými prostory,
- b) dohoda všech vlastníků jednotek v domě ve formě notářského zápisu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy dle § 5 odst. 6) ZoVB. Účinnost této dohody nastává dle § 2 zákona č. 265/1992 Sb. dnem vkladu do katastru nemovitostí ke dni, kdy byl návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.
- c) rozhodnutí jediného vlastníka jednotek v domě ve formě notářského zápisu o tom, že vlastnictví jednotek změní na vlastnictví budovy dle § 5 odst. 7) ZoVB. Toto ustanovení je aplikovatelné ovšem jen na případy, kdy počet členů společenství vlastníků jednotek klesne až na jednoho člena, a to z jakéhokoliv důvodu. Je zastáván právní názor, že pokles členů společenství pod tři členy nemá ex lege za důsledek zánik této právnické osoby, byť její funkce je oslabena. Výslovná dikce ZoVB ovšem chybí. Při následném dalším poklesu počtu vlastníků jednotek v domě na **jedinou osobu** lze pak aplikovat jako důvod zániku společenství právě rozhodnutí jediného vlastníka jednotek v domě. I zde pak nastává účinnost tohoto právního úkonu dle § 2 zákona č. 265/1992 Sb. dnem vkladu do katastru nemovitostí ke dni, kdy byl návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Považuji za žádoucí, aby pokles členů společenství pod zmíněný minimální počet nebyl zákonným důvodem zániku společenství vlastníků jednotek a aby toto bylo explicitně v zákoně vyjádřeno. Může totiž dojít přechodně i na krátkou dobu k tomuto poklesu v počtu členů, obratem v důsledku převodu

⁴⁶ § 9 odst. 15) ZoVB

vlastnictví jednotky může dojít k opětovnému dosažení potřebného počtu. Opakované absolvování administrativních kroků k zápisu společenství vlastníků jednotek do rejstříku je věcí zbytečně časově a finančně nákladnou.

ZoVB dále nepamatuje na situaci, kdy nastane pokles v počtu jednotek v domě pod počet pěti, např. z důvodu sloučení dvou jednotek je jedné. Ani tato skutečnost by zřejmě neměla za následek zánik společenství vlastníků jednotek, právní názory na řešení této situace se ovšem mohou značně lišit.

8. Problematika vlastnictví bytů nebo nebytových prostorů v právu Slovenské republiky

Až do roku 1993 sdílelo moderní právo k bytové problematice současné České republiky společnou historii s právem Slovenské republiky, myšleno ve vztahu k obsahové náplni norem bytového práva. Počátky prolomení této společné právní historie se datují na 8. července 1993, kdy byl Národní radou Slovenské republiky přijat zákon č. **182/1993 Z.z, o vlastnictví bytů a nebytových prostor** (v tomto oddíle dále jen „ZVBNP“). V účinnost pak vstoupil dne 1. září 1993. Od této doby byl zákon mnohokrát novelizován, za velmi přínosnou novelu přitom možno označit zákon publikovaný pod číslem 268/2007 Z.z. V dalších otázkách tímto zákonem neupraveným se právní vztahy řídí de lege generalis, kterým je občanský zákoník č. 40/1964 Z.z.

Na úvod lze stručně konstatovat, že slovenská úprava v ZVBNP má mnoho společných prvků s českou úpravou v ZoVB, nejen po stránce obsahové ale též strukturální. Obsahuje však rovněž celou řadu odlišností, kterým bude věnována pozornost právě v tomto oddíle a v některých aspektech by tato specifika mohla sloužit jako zdroj inspirace ke zdokonalení úpravy bytové problematiky práva České republiky.

Stejně jako v ZoVB slovenská úprava v § 2 ZVBNP obsahuje definici klíčových pojmů používaných v dalších pasážích zákona. Na tomto místě je obsaženo vymezení pojmu byt nebo nebytový prostor, na rozdíl od ZoVB však zákon postrádá úpravu rozestavených bytů nebo rozestavěných nebytových prostorů. ZVBNP zná ovšem pojem bytový dům a početný, byt' příkladný, výčet společného zařízení domu. Definice tohoto pojmu přitom nechybí. Jako podlahová plocha bytu se rozumí plocha všech místností a příslušenství, vyjma plochy lodžie a balkonu. Plochy teras či sklepních kójí, jejichž plocha se podle ZoVB do podlahové plochy bytu nezapočítává, si svůj vliv na podlahovou plochu bytu v ZVBNP ponechávají. Vymezení podlahové plochy nebytového prostoru zde na druhou stranu chybí. Zákon rovněž neuznává pojem jednotka.

Zcela originálně upravuje ZVBNP způsob nabytí vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru. K tomu může dojít některým z těchto důvodů:

- a)* smlouvou o převodu vlastnictví s vlastníkem domu, bytu nebo nebytového prostoru nebo s právnickou osobou, která s domem hospodaří,
- b)* smlouvou o výstavbě domu, přístavbě či nástavbě,
- c)* děděním,
- d)* rozhodnutím státního orgánu.

Za pozornost jistě stojí, že ZVBNP nezná jako způsob vymezení jednotky prohlášení vlastníka budovy, kterým by se celý dům nebo případně jeho sekce se samostatným vchodem rozdělila na jednotky. Jemu obdobné náležitosti ovšem obsahuje smlouva o převodu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, kterým se byt nebo nebytový prostor zevrubně popíše a tím vymezí.

Součástí smlouvy musí kromě jiného být, a to právní úprava České republiky vůbec nezná, zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru podle znaleckého posudku s uvedením oprav, které bude nutno vykonat v nejbližších dvanácti měsících, pakliže o to požádá nabyvatel bytu nebo nebytového prostoru. Další nezbytnou náležitostí je výslovné prohlášení nabyvatele, že přistupuje ke smlouvě o společenství vlastníků nebo ke smlouvě o výkonu správy v domě. Jde – li o druhý či další převod bytu nebo nebytového prostoru, přílohu takové smlouvy musí tvořit prohlášení správce nebo předsedy společenství vlastníků, že převodce nemá nedoplatky na úhradách spojených s užíváním předmětu převodu anebo na úhradách do provozního fondu a do fondů údržby a oprav. V případě prvního převodu bytu nebo nebytového prostoru je přílohou smlouvy prohlášení pronajímatele, že nájemce nemá žádné nedoplatky na nájemném či na úhradách za plnění spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru. Vlastnictví se nabývá vkladem do katastru nemovitostí, kdy k návrhu na jeho provedení se přikládá kromě samotné smlouvy a jejích příloh též dokumentace, z níž je zřejmá poloha bytu a nebytového prostoru, společných částí domu a společného příslušenství. V případě prvního převodu, a zde nalezneme určitou podobnost s ZoVB, se přikládají situační plány jednotlivých poschodí domu, kde jsou zakresleny byty nebo nebytové prostory s jejich číselným označením. Údaje o jejich podlahových plochách však

uváděny být nemusí. Návrh na zápis do katastru nemovitostí vč. citované dokumentace předkládá převádějící, nikoliv též nabyvatel.

Dále poukazuji na zvláštnosti týkající se správy domu. Tu může vykonávat buď třetí fyzická nebo právnická osoba na základě uzavřené smlouvy a nedošlo – li k této skutečnosti, plní tyto úkoly společenství vlastníků bytů a nebytových prostor v domě. Společenství je právnickou osobou, která vzniká na základě písemné smlouvy uzavřené mezi původním vlastníkem domu a každým novým nabyvatelem bytu nebo nebytového prostoru, což je značnou odlišností oproti české úpravě. Přitom není rozhodující počet bytů nebo nebytových prostor v domě a jejich členů. Společenství podléhá registraci do rejstříku společenství, který vede místně příslušný **správní** orgán. Návrh na zápis je povinen podat původní vlastník domu do **jednoho měsíce** od podání návrhu na vklad vlastnictví do katastru nemovitostí. Při převodu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru přecházejí na každého nabyvatele práva a povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy o společenství. V případě, kdy vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je nabýváno výstavbou dle smlouvy o výstavbě, je nabyvatel povinen k této smlouvě přistoupit a převzít tak na sebe práva a závazky z ní vyplývající.

I zde má společenství omezenou právní subjektivitu, která se váže toliko na výkon správy v domě a je explicitně vyjádřeno, že tento subjekt není oprávněn nabývat do vlastnictví byt, nebytové prostory či jakékoliv jiné nemovitosti. Společenství se dále nemůže podílet na podnikání třetích osob a nemůže být rovněž účastníkem smlouvy o tichém společenství.

Jako orgány společenství připadají v úvahu následující:

- a) předseda, který je statutárním orgánem a je volen shromážděním nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků,*
- b) rada, minimálně tříčlenná, která je kontrolním orgánem společenství,*
- c) shromáždění, jehož se může účastnit kterýkoliv z vlastníků bytu nebo nebytového prostoru a*
- d) další orgány, jsou – li zřízeny smlouvou o společenství.*

Společenství se může z vůle jeho členů sloučit nebo splynout s jiným společenstvím, nebo může být takto rozděleno na dva či více samostatných subjektů. Zánik je možný v případě, že se tak rozhodne jeho shromáždění.

Zvláštností dále je, že ZVBNP samostatně upravuje cenové podmínky převodu bytu, nebytového prostoru nebo ateliéru. Obvykle je tato záležitost věci individuální dohody mezi převodcem a nabyvatelem, samozřejmě s ohledem na ceny obvyklé v daném místě a čase. Cenová regulace se uplatňuje především v případě převodu vlastnictví bytu v nájmu, je – li předmět převodu ve vlastnictví státu, obce nebo vyššího územního samosprávného celku či obchodní společnosti s majetkovou účastí státu. V takovém případě se bere v potaz pořizovací cena domu, která se poníží o poskytnutý státní příspěvek a o amortizaci z titulu stáří domu za každý rok jeho existence. Zákon rovněž obsahuje regulaci ceny pozemku – zastavěné plochy a nádvoří, která nemůže být dohodnuta na vyšší částku, než je cena obvyklá.

Zásadní omezení pak platí v případě převodu vlastnictví bytu, jenž je předmětem nájmu na dobu neurčitou, kdy takový byt lze převést pouze tomuto nájemci. Třetí osobě může vlastník bytu převést vlastnictví k bytu až po skončení nájemního vztahu, přičemž nabyvatel bytu je povinen poskytnout bývalému nájemci bytovou náhradu v souladu příslušnými právními předpisy.

9. Závěrečné shrnutí a úvahy de lege ferenda

Věřím, že výsledkem studia této práce je potvrzení či nabytí přesvědčení, že problematika bytů a nebytových prostor přes svoji specifičnost zasahuje do mnoha souvisejících právních oborů, a že pro její správné pochopení není možné se soustředit jen na ZoVB. V praxi se této oblasti věnuje nejen odborná právnická veřejnost, ale též řada realitních či správcovských kanceláří bez patřičného vzdělání a zkušeností. Důsledkem toho pak někdy bývají zásadní nesrovnalosti a pochybení při vymezení jednotek v domech způsobu, jímž se věnuje tato práce a při dalších úkonech, které vymezení jednotek následují. V důsledku neznalosti práva a praxe pak nejvíce postiženou osobou je právě zákazník, který v dobré víře svěřil těmto osobám vyřešení konkrétních úkolů týkajících se právních vztahů k jednotkám. Zde je ovšem nezbytné položit si otázku, do jaké míry za případnou nesrovnalost či chyby v listinách může jejich autor a do jaké míry zákonodárce a jím vyvolané chyby v zákonech a podzákonných právních předpisech. Ostatně jako všude jinde nemá problém jen jednu stránku věci a obvykle se jedná o komplexní souhrn několika faktorů. Není nutno zapírat, že příslušné právní předpisy nejsou dokonalé a že svojí obecností, nekomplexností a nejednoznačností v mnoha případech ke složité situaci v jejich aplikaci značnou měrou přispívají. V jednotlivých oddílech této práce jsou nastíněny představy autora o zlepšení kvality dotčených právních předpisů ku prospěchu společnosti.

Při vymezení jednotek se lze často setkat s problémem vymezení půdy. Tato je dle stávající legislativy brána vždy jako společná část domu společná buď všem vlastníkům jednotek v domě nebo jen některým z nich. Není vymezena jako samostatný objekt občanskoprávních vztahů, ačkoliv by v řadě případů bylo vhodné, aby jí byla. Při privatizaci městských bytových domů do podílového spoluvlastnictví nájemců bytů bylo možno zaregistrovat případy, kdy nájemce bytu pod půdou v rámci nabytí ideálního spoluvlastnického podílu na budově hradil obci kupní cenu, do které se promítla cena půdy jako celku s ohledem na její podlahovou plochu s tím, že tento vlastník bude jejím výhradním uživatelem a budoucnu též případně jejím výhradním disponentem. Při následném vypořádání podílového

spoluvlastnictví však tento nájemce nemohl získat půdu do vlastnictví, ačkoliv se již jednou na jejím „pořízení“ finančně podílel. Řešení je možné až po zahájení stavebních úprav týkající se půdní vestavby, a to např. prostřednictvím uzavření smlouvy o výstavbě, s čímž jsou spojeny náklady na projektovou dokumentaci, právní služby či další administrativní náklady. Vyloučena není ani daňová zátěž dotčených subjektů. K předejití těmto nepříjemnostem by bylo vhodné, aby legislativa umožňovala vymezení půdy jako příslušenství bytu nebo nebytového prostoru či jako samostatného „jiného nebytového prostoru“.

Dále považuji za vhodné, aby ZoVB jednoznačně považoval s bytem spjatý ideální spoluvlastnický podíl na pozemku kterýkoliv pozemek, který zajišťuje přístup do budovy s jednotkami z veřejné komunikace (tj. i zahradu, trvalý travní porost atd.), a je ve vlastnictví osoby, jenž činí prohlášení vlastníka budovy či jiný úkon o vymezení jednotek v domě. Zahrnutí všech takto dotčených pozemků do prohlášení vlastníka budovy by pak mělo být nejen právem vlastníka ale též jeho povinností tak, aby bylo předejito jakýmkoliv nepříjemnostem při budoucích dispozicích s jednotkami z titulu předkupního práva ostatních vlastníků k dotčenému, k bytu nevázanému, pozemku zajišťujícímu přístup do budovy.

Autor této práce dále předkládá názor ve smyslu toho, že za prospěšné by bylo možno považovat, aby dílčí změny prohlášení vlastníka budovy v důsledku stavebních úprav či jiných skutečností (sloučení dvou jednotek do jedné, rozdělení jednotky na dvě či více samostatných, směna příslušenství jednotky apod.) byly realizovatelné se souhlasem jen těch vlastníků, kterých se příslušná změna bezprostředně dotýká. Obdobně by bylo možno postupovat v případě využití relativně společných částí domu např. pro účely jejich zahrnutí do příslušenství jednotky. V současné době, jak je blíže komentováno v příslušném oddíle výše, je zapotřebí souhlasu kvalifikované většiny či dokonce všech vlastníků jednotek (tedy i těch, na jejichž majetek byla např. nařízena exekuce, čímž je jim znemožněno platně uzavírat smlouvy tohoto typu a zamezují tak provedení příslušné změny), ačkoliv jde o změnu ve vymezení vlastnictví, jenž se dotýká jen některých z těchto vlastníků. Takovou změnu v jednotkách by měl být oprávněn učinit dotčený vlastník nebo případně vlastníci těch jednotek, jejichž místnosti či příslušenství se

mají měnit. V zájmu zachování přehlednosti změn by povinnou přílohou návrhu na zápis do katastru nemovitostí bylo aktualizované „úplné znění prohlášení vlastníka budovy“, přičemž každé aktualizované znění by nahradilo znění stávající. V části E listu vlastnictví k budově a k dotčené jednotce by pak bylo uvedeno kromě samotných smluv pouze aktuální znění prohlášení vlastníka budovy.

Za další by k usnadnění právní praxe v případě společenství vlastníků jednotek vedla jistě změna v definici a vymezení okamžiku vzniku společenství vlastníků jednotek ex lege. Tím okamžikem by měla být skutečnost, kdy je v domě vymezeno pět jednotek ve vlastnictví alespoň tří osob, ponecháme – li v účinnosti dosavadní zavedené počty. K tomu může dojít nejen na základě povolení vkladu vlastnictví ale i výstavbou jednotky, přičemž není dále rozhodující okamžik doručení listiny posledního z těchto vlastníků. Dále by měla být zakotvena povinnost katastrálních úřadů o takovém vzniku uvědomit vlastníky jednotek, a to když ke vzniku společenství došlo na základě jakékoliv právní skutečnosti, nejen na základě povolení vkladu vlastnictví, jak je tomu dnes.

Za poněkud nevhodné ustanovení je autorem této práce považováno stávající ustanovení § 9 odst. 4) ZoVB, kterým je coby přechodné ustanovení odložen okamžik vznik společenství vlastníků jednotek. Autorem této práce je zastáván právní názor, kdy pro případy vzniku plurality jednotek v domě a jejich vlastníků, jinak zakládající vznik společenství vlastníků jednotek, avšak k době před účinností zákona č. 103/2000 Sb., by mělo být umožněno založení společenství vlastníků jednotek z vůle vlastníků jednotek, a to i dříve, než je proklamováno v cit. § 9 odst. 4) ZoVB. Tímto by sice došlo k prolomení zásady vzniku společenství ex lege, na druhou stranu by však bylo vlastníků jednotek umožněno, aby byla vykonávána správa v domě osobami zvolenými do výkonné funkce nejen členy družstva, vlastníkem jednotek v domě, ale též dalšími vlastníky jednotek, nečleny družstva. Výkon správy v takovém případě má jistě své alternativy, nicméně umožnění tohoto institutu by vedlo k posílení smluvní volnosti účastníků tohoto právního vztahu. Ku prospěchu věci by pak mohlo být dále považováno jednoznačné vyjádření způsobilosti společenství vlastníků jednotek ve věci nabývání nemovitého majetku. Ani po deseti letech existence tohoto institutu není odborná veřejnost v této otázce

zajedno. Pod oprávnění společenství by mělo být jednoznačně zahrnuto právo nabytí vlastnictví pozemku pod budovou vč. nádvoří, případně pozemku sloužícího jako přístupová cesta. Toto má své nezastupitelné výhody v případě většího počtu jednotek v domě a jejich vlastníků, kdy z důvodu chybějící vůle či nařízení exekuce na majetek některého z nich nelze převést vlastnictví k celému pozemku na vlastníky jednotek. Nabytí vlastnictví společenstvím může někdy představovat jediný způsob řešení.

V této práci byl v příslušné pasáži shora již vyjádřen názor, že by mělo existovat oprávnění členů společenství vlastníků jednotek kvalifikovanou většinou rozhodnout o zrušení společenství či dokonce, považují – li to členové za prospěšné, o sloučení, splynutí nebo rozdělení společenství podobně, jak je toto obsaženo ve slovenské úpravě, v zákoně č. 182/1993 Z.z, o vlastnictve bytov a nebytových priestorov, v platnom znenie.

Bez větších polemik lze dále považovat za prospěšnou změnu legislativy ve formě zrušení § 5 odst. 5) ZoVB, kdy existence nájemního vztahu byt' k jedné jednotce v budově znemožňuje provedení zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů. Tato omezující klauzule nadále setrvává v ZoVB navzdory své neopodstatněnosti, způsobuje potíže při aplikaci ZoVB a dalších právních předpisů a svojí existencí v podstatě nabádá ke svému vlastnímu obcházení tak, jak je uvedeno v příslušném oddíle shora.

Příslušných změn by mohla doznat rovněž oblast daňových předpisů týkajících se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kdy zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy za současného vymezení jednotek by mělo být explicitně zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně darovací a dále od daně z převodu nemovitostí. Přijetí tohoto názoru je blíže odůvodněno v oddíle 4.3.3.3. věnovaném daňovým aspektům zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

V případě, kdy v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, považují za inspirativní úpravu slovenské republiky, kdy nezbytnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je potvrzení správce, že převodce nemá nedoplatky na

úhradách spojených s užíváním předmětu převodu anebo na úhradách do provozního fondu a do fondů údržby a oprav. Toto by mělo být přílohou v případě každého převodu jednotky, nikoliv jen u prvního převodu, jak je tomu dle zákona č. 182/1993 Z.z, o vlastnictve bytov a nebytových priestorov.

Předložené návrhy de lege ferenda mají za cíl celkově usnadnit a učinit praktičtější aplikaci norem dotčených právních předpisů. Je však bez pochybností, že nastíněné návrhy nemohou být řešeny izolovaně, ale musí jít o koncepční řešení, kterému musí předcházet rozsáhlá odborná debata. Každá novela ZoVB je však větším či menším krokem k dosažení tohoto cíle. Předpokládá se, že ZoVB bude do budoucna ještě několikrát novelizován. Následně jej ovšem nahradí zcela nový zákon, kde budou zakotveny některé standardy stávající úpravy a další komplexně nová ustanovení jako výsledek odborné debaty a politické vůle.

10. Resumé v anglickém jazyce

Abstract

This paper deals with questions of formation of apartments and non-residential areas in properties under the law No. 72/1994 Coll. This field infringes both private and public law norms. The aim of this paper is to make clear mutual relations of particular legal regulations more or less concerning such questions, to consider the solution of disputable cases in practice and to present several proposals for an amendment of existing legal regulation.

The introduction deals with the brief historical development of formation of apartment ownership under the law preceding above-mentioned law No. 72/1994 Coll. now in operation. The gist of this paper is the detailed analysis of particular ways of formation of apartments and non-residential areas (units) under present and effective legislation of Czech Republic, respectively upon unilateral action made by the original property holder or on the strength of contracts made between two different subjects, whose content is strict definition of property units. There are several sections dealing with questions of strict definitions of apartments and non-residential areas, each one of them contains detailed analysis of legal regulation of given solution both under the law No. 72/1994 Coll. and in relation to incidental legal provisions in the sphere of private and public law. The attention is paid to some inconveniences that might take place in practice when legal provisions are applied and hereinbefore questions are being consulted in relation to judicial decisions. Individual sections present specific solution suggestions of assorted situations and proposals for an amendment of existing legal regulation (legislation *de lege ferenda*).

The section, coming after sections dealing with ways of formation of apartments and non-residential areas, concerns rights and obligations arising from ownership, respectively both in general and in the concrete ownership of apartments and non-residential areas.

Following section deals with the very transfer of ownership of apartments and non-residential areas according to existing legislation. The attention is also paid to tax

aspects of units ownership transfer with concentration on situations when such proprietary operations are exempted from tax liability.

The existence of apartments or non-residential areas in the property may result from the formation of “association of units’ owners” as a legal entity performing property management services and other tasks entrusted by law. In section No. 7 the author of the paper, in addition to description of formation of such association and its organs, considers the importance of such a legal entity. In this respect there are presented organs of this subject and thereafter the consequences of dissolution of apartments or non-residential areas in the property in relation to association of units’ owners.

In conclusion the author of the paper makes a comparison of adjustments of housing problems with adjustments of Slovak Republic, where the stress is put on specifics as compared with Czech Republic, respectively under the local law No. 182/1993 Coll. Slovak Republic legislation is in many respects source of inspiration for Czech legal regulations.

The author’s aim and immodest wish is to create practical manual to future definition of apartments and non-residential areas in properties including their subsequent transfers, respectively both for expert and general public. He would consider as a real success if this paper is thereafter used as a source of inspiration for persons participating in law-making process and with their contribution the legal rules would be amended, possibly applied, for the benefit of subject concerned.

Klíčová slova:

Byty a nebytové prostory / apartments and non-residential areas.

11. Použité prameny

1) Použitá literatura:

- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání, Praha: C.H. Beck, 2005
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. 10. vydání, Praha: C.H. Beck
- Štenglová I., Plíva S., Tomsa M.; *Obchodní zákoník*. Komentář, 12. vydání, Praha C.H.Beck, 2008
- Bradáč A., Fiala J., *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*, 2. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha 1999
- Olivová K., Kuba B., Vávrová M., *Byty a katastr nemovitostí*, 4. aktualizované a podstatně pozměněné vydání k 1.1.2001, Linde Praha 2001
- Selucká, M., Petrová, R. *Vlastnictví bytu*, 1. vydání, Computer Press Brno, 2006
- Barešová E., Baudyš P., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, komentář*, 4. vydání, 2007
- Vrcha P., *Katastrální (a související) judikatura*, 2. vydání, Linde Praha, 2006
- Holešovský J., Neplechová M., Olivová K., *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008
- Horák M., Janečková J., *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*, Sagit, 1994
- J. Oehm: *Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*, Právní zpravodaj č. 11/2008, s. 10

2) Použité právní předpisy:

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD - usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod
- zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákona č. 85/1996 Sb. o advokacii, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
- nařízení vlády č. 322/2000 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů (zákon o ověřování), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších

předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

- zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákon
- pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
- zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 8. júla 1993 pod č. 182/1993 Z.z, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znenie

3) Použitá judikatura:

- dle textu