

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 nepřeberné 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 vymezování 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 vymezování 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 prospěchu 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.