

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Silvie Králová

VLASTNICTVÍ BYTŮ

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 15. 3. 2010

Prohlášení

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

V Praze 15. 3. 2010

Silvie Králová

OBSAH

ÚVOD	6
1. HISTORICKÝ VÝVOJ VLASTNICTVÍ BYTŮ	7
1. 1. Vlastnictví bytů u antických národů	7
1. 2. Vlastnictví bytů ve středověku	7
1. 3. Vlastnictví bytů v období kapitalismu do roku 1945	8
1. 4. Vlastnictví bytů ve světě po roce 1945	9
1. 5. Vlastnictví bytů v českých zemích po roce 1945	10
2. TEORETICKÉ KONCEPCE VLASTNICTVÍ BYTŮ	12
2. 1. Monistické teorie	12
2. 2. Dualistické teorie	12
2. 3. Dualisticko-monistické teorie	13
2. 4. Antivlastnické teorie	13
3. PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ	14
4. NOVELIZACE ZÁKONA Č. 72/1994 SB.	16
5. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ ZÁKONA	24
6. VZNIK VLASTNICTVÍ JEDNOTKY	31
6. 1. Vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí	31
6. 1. 1. Okamžik vzniku vlastnictví jednotky	31
6. 1. 2. Náležitosti prohlášení vlastníka budovy	33
6. 2. Vznik vlastnictví jednotky výstavbou	38
6. 2. 1. Smlouva o výstavbě	38
6. 2. 2. Náležitosti smlouvy o výstavbě	40
6. 3. Dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy	41
6. 4. Dohoda nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů	43
7. ZÁNİK VLASTNICTVÍ JEDNOTKY	45
8. PŘEVOD A PŘECHOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE	46
8. 1. Převod vlastnického práva k jednotce	46
8. 1. 1. Náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky	47

8. 1. 2. Některá omezení převodu vlastnického práva k jednotce	48
8. 2. Přejed vlastnického práva k jednotce	50
9. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	52
9. 1. Rozsah způsobilosti společenství vlastníků jednotek	52
9. 2. Vznik společenství vlastníků jednotek a jeho zápis do rejstříku	53
9. 3. Orgány společenství vlastníků jednotek	54
9. 3. 1. Shromáždění vlastníků jednotek	54
9. 3. 2. Výbor a pověřený vlastník	55
9. 3. 3. Další orgány společenství	56
9. 4. Stanovy společenství	56
9. 5. Zánik společenství vlastníků jednotek	56
10. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	58
11. VLASTNICTVÍ BYTŮ DE LEGE FERENDA	63
SEZNAM POUŽITÝCH PRAMENŮ A LITERATURY	65
PŘÍLOHA Č. 1	67
PŘÍLOHA Č. 2	68
PŘÍLOHA Č. 3	69
ZUSAMMENFASSUNG	70
NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ANGLICKÉM JAZYCE	72
KLÍČOVÁ SLOVA V ČESKÉM A ANGLICKÉM JAZYCE	72

SEZNAM ZKRATEK

BytZ	Zákon 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)
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
LZPS	Listina základních práv a svobod
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
StZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ÚVOD

Vlastnické právo k bytům u nás bylo poprvé upraveno zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Po více než třiceti letech jeho aplikace, vyvstala potřeba přijmout zákon nový, který by reagoval na změny vyplývající z odstranění deformací vlastnictví z období před rokem 1992. Platnou právní úpravu vlastnictví bytů tak v dnešní době představuje zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), který nabyl účinnosti 1. května 1994. Zákon byl od doby svého vzniku již třináctkrát novelizován.

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů představuje v našem právním řádu zvláštní formu spoluvlastnictví, kde spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu, popřípadě též pozemku, se zvláštním režimem výkonu práv a povinností plynoucích z tohoto spoluvlastnictví domu s jednotkami.

Cílem mé práce je seznámit čtenáře s institutem bytového vlastnictví, upraveným zákonem o vlastnictví bytů. V prvních dvou kapitolách se věnuji historickému vývoji a teoretickým koncepcím vlastnictví bytů. Následující dvě kapitoly podávají přehled o platné právní úpravě a jejich postupných změnách, provedených jednotlivými novelizacemi. V páté kapitole jsou vysvětleny základní pojmy zákona o vlastnictví bytů, jejichž znalost je důležitá pro správné pochopení jednotlivých ustanovení zákona. Dále popisují způsoby vzniku a zániku vlastnictví jednotky a převod a přechod vlastnického práva k jednotce. V závěrečných kapitolách se věnuji společenství vlastníků jednotek, jednotlivým právům a povinnostem vlastníků jednotek a nastiňuji vývoj *de lege ferenda*.

Text jsem se pokusila zpracovat s přihlédnutím k existující judikatuře obecných soudů a v případě sporných výkladů vybraných ustanovení zákona podávám přehled odlišných názorů odborné veřejnosti.

K výběru tématu mé diplomové práce mě přivedl zájem podrobněji se seznámit s problematikou bytového vlastnictví, kterou považuji za velmi aktuální a praktickou, a které bych se jednou v mém profesním životě chtěla alespoň částečně věnovat.

Má práce je zpracována podle stavu ke dni 15. března 2010.

1. HISTORICKÝ VÝVOJ VLASTNICTVÍ BYTŮ

1. 1. Vlastnictví bytů u antických národů

S institutem vlastnictví bytů se podle idealistických právních historiků setkáváme poprvé již u antických orientálních a středomořských národů.¹

Vzhledem k nedostatku stavebních ploch, který byl způsoben jednak vysokou hustotou obyvatelstva, jednak nemožností rozšiřovat výstavbu měst za jejich hranice, začaly ve velkých městech Blízkého východu postupně vznikat víceposchoďové domy s mnoha malými byty. To mělo vyřešit špatnou situaci v bydlení zejména chudých skupin obyvatelstva. Dosud je však mezi historiky sporné, zda je možné chápat institut vlastnictví bytů v této době tak jako jej chápeme dnes, nebo zda se prozatím jednalo pouze o pronajímání těchto bytů. Někteří z nich jeho existenci dovozují z předpokladů, že tyto národy uznávaly oddělení domů od pozemků.²

Podobná situace byla také ve starověkém Římě. V rámci co největšího šetření se stavební plochou se stavěly stále vyšší mnohabytové domy. Pro zajímavost například „za Augusta existovalo ve velkém Římě skoro tisíc obytných domů s byty, které se nazývaly insulae³, a kterých v tomto počtu domů bylo okolo 23 000.“⁴ Tehdejší právo lpělo důsledně na zásadě superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě). Z toho důvodu není dosud jisté, i když někteří historici jsou o tom přesvědčeni, zda byty byly již v době antického Říma předmětem vlastnického práva.

1. 2. Vlastnictví bytů ve středověku

Bez pochybností můžeme o institutu vlastnictví bytů hovořit až v období feudalismu, kdy došlo k popření zásady superficies solo cedit. Pro právo této doby je typická koncepce děleného vlastnictví. Vzhledem k neuspokojivé bytové situaci bylo umožněno v některých právních systémech vlastnit jako samostatné předměty vlastnictví nejen byt, ale také jednotlivou místnost, případně dokonce část místnosti.

Vlastnictví bytů však nebylo pojímáno ve všech oblastech stejným způsobem. Někde bylo považováno jako jediná forma bytového vlastnictví, jinde zase jen jako

¹ LUBY, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľ'stvo SAV, 1971, s. 11 a násl.

² Tamtéž, s. 13

³ Příloha č. 1

⁴ LUBY, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľ'stvo SAV, 1971, s. 15

forma převládající. V některých městech se pokládalo pouze za superficiální právo nebo služebnost či za obdobu dědičné arendy. Existovala také místa, kde vlastník byl spoluvlastníkem celého domu a k tomu měl ještě osobní vlastnictví k bytu.

1. 3. Vlastnictví bytů v období kapitalismu do roku 1945

S nástupem kapitalismu dochází k radikálním změnám. Začíná se opět prosazovat římskoprávní superficiální zásada a v důsledku toho ustupuje význam vlastnictví bytů do pozadí a to až do počátku 20. století.

Výnosným podnikáním se v této době stala zejména výstavba velkých nájemních obytných domů, v nichž byly jednotlivé byty pronajímány hlavně těm, kteří neměli dostatek prostředků na to, aby si mohli postavit nebo koupit svůj vlastní dům. Tím si vlastník domu zajistil trvale plynoucí zisk ve formě nájemného. V některých velkých městech Evropy se naproti tomu stavěly obytné domy rozdělené na samostatné vlastnické byty, které potom byly rozprodávány jednotlivým zájemcům. Takto získané peníze mohli jejich majitelé znovu investovat a tím svůj výnos ještě více znásobit.

V jednotlivých zemích Evropy je možno sledovat různý vývoj. Pro představu uvádím postoj k vlastnictví bytů některých z nich.

Ve Francii byl v roce 1804 vydán Code civil. Jeho přijetí provázely, co se otázky vlastnictví bytů týče, značné spory. Nakonec bylo přijato kompromisní řešení, které spočívalo v tom, že na jedné straně byla uznána zásada superficies solo cedit a na straně druhé, ve městech, kde měl institut bytového vlastnictví hluboké kořeny, byla připsána jeho existence.

V německém občanském zákoníku se naproti tomu superficiální zásada prosadila plně a vlastnictví bytů bylo zcela zakázáno. Jako jistý kompromis pro ty, kteří se zachování jeho existence dovolávali, byla připsána možnost vytvořit spoluvlastnické vztahy jako jakýsi zvláštní druh spoluvlastnictví, který nahradil výlučné vlastnictví bytů.

Ve Švýcarsku byl institut vlastnictví bytů velmi rozšířený a většina kantonů trvala na jeho zachování. Postupem času však i zde převládla tendence k jeho potlačení. Inspirací pro občanský zákoník z roku 1912 se stala německá úprava zastávající zásadu superficies solo cedit a vlastnictví bytů bylo v důsledku toho zakázáno.

Podobný vývoj se projevil také v Rakousko-Uhersku. V Předlitavsku se zapovědělo dělení domů na reálné části zcela, v Uherském království byla situace stejná s výjimkou několika málo lokalit na Slovensku, zejména v oblasti Prešova.⁵

Změna přichází až s první světovou válkou. Po vojenských zásazích se nacházel bytový fond v celé Evropě v katastrofálním stavu a vznikla potřeba nastalou krizi vyřešit. V řadě evropských právních řádů se proto začíná objevovat nová úprava, která je nakloněna rozvoji bytového vlastnictví. V Rumunsku došlo k uzákonění vlastnictví bytů již v roce 1921, následovalo Maďarsko a Belgie (1924), Bulharsko (1933), Polsko (1934). V roce 1938 upravila vlastnictví bytů zákonem také Francie, rok nato Španělsko. V Německu, Rakousku a Švýcarsku sice bylo mnoho snah o prosazení, ovšem soudní praxe tvrdošíjně trvala na důsledném zákazu. Tento stav vydržel až do druhé světové války.

Situace v Československu byla stejná jako v německy mluvících zemích. Jakýkoliv návrh na reformu byl zamítnut. Když právní řád vlastnictví bytů vylučoval, přišla právní praxe s nápadem zavést institut tzv. věčných bytů. „Postupovalo se tak, že při rozprodeji vícebytového domu na „věčné byty“ si spoluvlastníci celého domu vyhradili „věčné právo“ na byt a jeho příslušenství, resp. na společné části, přičemž účastníci pod tímto „věčným právem“ mínili vlastnické právo.“⁶ Někde se vklad takového práva připouštěl, onde naopak odmítal. Soudní praxe však zaujala k tomuto institutu negativní postoj a v případě sporu stíhala taková ujednání neplatností.

1. 4. Vlastnictví bytů ve světě po roce 1945

Po skončení druhé světové války byl bytový fond opět rozsáhle poničen. Vyvstala potřeba provést jeho obnovu a rozvoj. Ve velkém se stavěly domy s byty nájemními i vlastnickými. Řada zemí přijala nové zákony, které se zabývaly úpravou bytového vlastnictví; z významných států např. Francie a Rakousko (1948), Německo a Holandsko (1951). K rozvoji mimo Evropu došlo po vzoru bývalých koloniálních mocností také např. v zemích Latinské Ameriky.⁷

⁵ Tamtéž, s. 38

⁶ Tamtéž, s. 43

⁷ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 7

1. 5. Vlastnictví bytů v českých zemích po roce 1945

Ani po druhé světové válce Československo nepřijalo právní úpravu týkající se vlastnictví bytů. Občanský zákoník z roku 1950 ve svém ustanovení § 25 sice uznal stavby za samostatné předměty tím, že již nebyly nadále součástí pozemku, jako tomu bylo doposud, naproti tomu byt za samostatný předmět ale považován nebyl (§ 24). Uznáno bylo pouze osobní vlastnictví rodinných domků (§ 105). Do jisté míry nahrazoval neexistující institut vlastnictví bytů prodej spoluvlastnického podílu, spojený s právem na tzv. věčné užívání bytu.⁸ Ani nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. institut neupravil. Vládní návrh zákoníku sice v § 127 odst. 2 počítal se zvláštním zákonem, který měl stanovit podmínky, za kterých může být byt v osobním vlastnictví, ale toto ustanovení se nakonec do zákona nedostalo.

Teprve až v roce 1966 přijalo Národní shromáždění návrh Slovenské národní rady a byl vydán zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, který byl na svou dobu relativně moderní právní úpravou a měl vyřešit tehdejší bytovou krizi. „Zákon vycházel z monistické teorie vlastnictví bytu, dle níž byl byt výlučným předmětem osobního vlastnictví; dům, resp. jeho společné části nebyly předmětem tehdejšího osobního vlastnictví bytu, ale byly předmětem osobního spoluvlastnictví. Toto spoluvlastnictví však nebylo obsahovou částí osobního vlastnictví k bytu, a proto dům ani jeho společné části nebyly z tohoto titulu předmětem osobního vlastnictví bytu.“⁹ Byt však do osobního vlastnictví mohla fyzická osoba získat pouze výstavbou nových domů, převodem ze státního vlastnictví nebo převodem z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana. Omezení se týkalo i toho, že každý občan mohl mít v osobním vlastnictví pouze jeden byt nebo rodinný domek. Teprve od 1. ledna 1992 mohly nabývat do vlastnictví byty a nebytové prostory také právnické osoby.

Po roce 1989 vyvstala potřeba přijmout novou právní úpravu, která by umožnila prodávat jednotlivé byty všem vlastníkům, zejména obcím. Podle zákona č. 52/1966 Sb. bylo totiž možné převést byt do vlastnictví jen v domech státních či družstevních a obce nebo jiní vlastníci domů byty prodávat nemohli. Obce přitom vlastnily asi čtvrtinu všech bytů v bytových domech a část z toho si přály odprodat. Zároveň byla potřeba

⁸ LUBY, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľ'stvo SAV, 1971, s. 68

⁹ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 5

uvolnit cestu k dokončení převodu vlastnictví družstevních bytů členům družstva, kde zájem o převod vlastnických práv projevilo několik set tisíc družstevníků.¹⁰

Po komplikovaném projednávání byl 24. března 1994 přijat zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), který nabyl účinnosti 1. května 1994.

¹⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 72/1994 Sb.

2. TEORETICKÉ KONCEPCE VLASTNICTVÍ BYTŮ

Podrobný přehled teoreticko-právních koncepcí vlastnictví bytů¹¹ podal v minulém století ve svém díle *Vlastnictvo bytov* významný slovenský právník Štefan Luby. Ve výčtu možných koncepcí vlastnictví bytů lze rozlišovat teorie monistické, dualistické, dualisticko-monistické a antivlastnické.¹²

U všech těchto koncepcí je možné najít společný jednotící prvek, kterým je nerozlučitelnost práv náležejících jedinému subjektu, a to práv k bytu a práv ke společným částem domu, příp. také práv k pozemku. V dalším se jednotlivé koncepce značně liší a to zejména v otázce, zda výše uvedená práva spolu tvoří jednotné vlastnické právo, nebo zda jde o zvláštní druh práva či práv, a dále pak v otázce, zda je předmětem práva jen jeden objekt (dům nebo byt) – monistické teorie – nebo více objektů (dům a byt) – dualistické teorie.

2. 1. Monistické teorie

Monistické teorie uznávají na rozdíl od ostatních pouze vlastnictví, nikoliv však spoluvlastnictví. Můžeme se u nich setkat se dvěma variantami. První z nich vychází z předpokladu, že výlučným předmětem vlastnictví je dům a byt za předmět vlastnického práva odmítá uzнат. Z toho vyplývá, že nepřipouští dělitelnost domu na byty. Druhá potom považuje za výlučný předmět vlastnictví byt, a buď vůbec nepřipouští existenci společných částí domu, anebo v případě, že společné části domu sice uznává, tak k nim nepřiznává spoluvlastnické právo.

2. 2. Dualistické teorie

Dualistické teorie považují dům i byt za samostatné předměty vlastnictví, přičemž i zde se můžeme setkat se dvěma obměnami. První považuje za hlavní předmět vlastnického práva byt a za vedlejší předmět dům, z čehož plyne, že spoluvlastnická práva, která se vztahují na společné části domu a na pozemek jsou vlastnictví bytu podřízena. Druhá považuje za hlavní předmět vlastnického práva dům a za vedlejší

¹¹ LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľ'stvo SAV, 1971, s. 198 – 211, převzato z FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání*. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 2 – 5 a DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 11 - 12

¹² Příloha č. 2

předmět byt, kdy se tudíž uznává spoluvlastnictví domu, ke kterému přistupuje zvláštní vlastnické právo k bytu. U této varianty je možné ještě rozlišovat, zda koncepce vycházejí z předpokladu celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví, nebo z pouhé akcesority vlastnictví bytu ve vztahu ke spoluvlastnictví domu.

2. 3. Dualisticko-monistické teorie

Dualisticko-monistické teorie považují dům a byt za samostatné předměty právních vztahů, které je však třeba pro jejich nerozlučitelnost považovat za jediný celek. Z toho důvodu se dovozuje, že i spoluvlastnictví domu a zvláštní právo k bytu tvoří jediné vlastnické právo, které je vlastnickým právem sui generis. Rovněž zde lze rozlišit dvě varianty. První z nich upřednostňuje spoluvlastnickou koncepci, kdy nejde o zvláštní bytové vlastnictví, ale pouze o spoluvlastnictví celého domu, přičemž toto spoluvlastnictví není vyjádřené ideálními, nýbrž reálnými díly domu. Druhá naopak preferuje spoluvlastnictví domu a vychází z předpokladu, že budova patří určitému sdružení vlastníků, kde jejich vzájemné vztahy jsou oproti podílovému spoluvlastnictví modifikovány.

2. 4. Antivlastnické teorie

Antivlastnické teorie buď odmítají přiznat bytu povahu věci v právním smyslu, nebo upírají právu, které je s bytem spojeno, povahu vlastnického práva. V prvním případě se popírá, že by byt mohl být předmětem vlastnického práva, protože s ohledem na nerozdělitelnost domu není byt věcí a pokud by byl byt za věc přeci jen uznán, jednalo by se o rozpor s obecně uznávaným a platným pojmem věci. V druhém případě se zastává názor, že právo k bytu podléhá takovým omezením, že ztrácí charakter vlastnictví a z toho důvodu se považuje za jiné věcné právo.

3. PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ

Východiskem pro úpravu bytového vlastnictví jsou ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů též byty nebo nebytové prostory, a § 125 odst. 1 ObčZ, který konstatuje, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.

Současnou úpravu vlastnictví bytů tak najdeme ve zvláštním zákoně 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), který nabyl účinnosti 1. května 1994. Od doby svého vzniku byl již několikrát novelizován.

Zákon č. 72/1994 Sb. je jedním z pramenů občanského práva v širším smyslu. Ve vztahu k občanskému zákoníku, tj. k zákonu č. 40/1964 Sb., je zákonem speciálním, což vyplývá z již zmiňovaného § 125 odst. 1 ObčZ, který odkazuje na zvláštní zákon. Zákon o vlastnictví bytů se tak přednostně použije tam, kde obsahuje úpravu speciální, v ostatním se použijí ustanovení občanského zákoníku. Podle § 3 odst. 1 BytZ se práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek řídí občanským zákoníkem, pokud tento zákon nestanoví jinak. Je třeba upozornit na to, že pokud předmětem spoluvlastnictví není jednotka, nepoužijí se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví (§ 3 odst. 1 věta druhá BytZ). Z toho vyplývá, že vztahy mezi spoluvlastníky budovy se řídí výlučně úpravou zvláštního zákona. „Spoluvlastnictví budovy je totiž třeba chápat jako speciální druh spoluvlastnictví, který je výsledkem sloučení reálného a ideálního spoluvlastnictví.“¹³

Zákon o vlastnictví bytů upravuje spoluvlastnictví budovy, kde je spoluvlastník budovy vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy (§ 1 odst. 1 BytZ) a také podílovým spoluvlastníkem nebo osobou, která má jiné právo k pozemku (§ 30 odst. 1 BytZ). Konceptně tedy vychází z dualistické koncepce bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy; ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru. K této konstrukci se přiklonil Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS

¹³ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 34

51/2000, publikovaném ve Sbírce zákonu pod č. 128/2001. Stejný názor zastává i většina autorů odborných publikací.¹⁴ Existuje ale také opačné stanovisko, které naopak za hlavní předmět úpravy považuje jednoznačně vlastnictví jednotky, spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku chápe jako předmět sekundární.¹⁵

Dále zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů včetně jejich vzájemných vztahů, spoluvlastnictví společných částí budovy, některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví (§ 1 odst. 2 BytZ) a rovněž práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy (§ 1 odst. 3 BytZ).

Je nezbytné brát ohled na to, že zákon se vztahuje pouze na budovy, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor (§ 1 odst. 4 BytZ).

¹⁴ Viz např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 409; SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. Brno: Computer Press, 2006, s. 4; FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 7 – 9

¹⁵ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 13 - 14

4. NOVELIZACE ZÁKONA Č. 72/1994 SB.

Za dobu své existence byl zákon o vlastnictví bytů několikrát novelizován. Významně zasáhly do textu zákona zejména novely č. 103/2000 Sb. a 451/2001 Sb., ostatní byly spíše menšího rozsahu. V této kapitole bych chtěla shrnout jednotlivé změny zákona č. 72/1994 Sb. a zhodnotit v případě důležitosti jejich význam.

Zákon č. 273/1994 Sb.

Zákonem č. 273/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, byla k 1. lednu 1995 zrušena část desátá zákona o vlastnictví bytů, která upravovala osvobození úkonů spojených s převodem bytu, garáže a ateliéru od poplatků. Jednalo se o nesystémové zařazení do zákona č. 72/1994 Sb., proto bylo ustanovení nově přímo zapracováno do § 9 odst. 3 zákona o správních poplatcích.

Nález Ústavního soudu č. 280/1996 Sb.

V nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 15/96, publikovaném ve Sbírce zákonů pod číslem 280/1996 Sb., rozhodl soud o zrušení ustanovení § 22 odst. 4 BytZ k 1. listopadu 1997, a to pro rozpor s čl. 11 odst. 1 LZPS. Podle tohoto ustanovení bylo možno smlouvy o převodu vlastnictví bytu ozbrojených složek uzavřít pouze s předchozím souhlasem příslušných orgánů ozbrojených složek nebo příslušných ministerstev.

Zákon č. 97/1999 Sb.

Zákonem č. 97/1999 Sb. došlo ke změně ustanovení § 24 odst. 10, § 25 odst. 2 a 3 BytZ, která se týkají nároku na vypořádací podíl dosavadního člena při zániku jeho členství v družstvu za trvání družstva. Dosud byla ustanovení § 24 odst. 10 a § 25 odst. 3 BytZ krajně nedemokratická a v rozporu s čl. 1 LZPS, v němž je zakotvena rovnost občanů v právech a také s čl. 11 LZPS, který garantuje stejný zákonný obsah a ochranu vlastnického práva všech vlastníků. Problém spočíval zejména v tom, že vypořádací podíl podle těchto ustanovení se nabyvateli družstevního bytu při zániku členství v družstvu stanovil jako podíl na čistém obchodním jmění družstva včetně nedělitelného

fondů atd.¹⁶ Nově se tak vypořádací podíl nabyvatele jednotky, kterému byla jednotka převedena do vlastnictví a jemuž zaniklo členství v družstvu, stanoví podle § 233 obchodního zákoníku. Nejvýraznější změnu vidím právě v tom, že se podle současné úpravy při určování výše vypořádacího podílu nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu.

Zákon č. 103/2000 Sb.

Dosud nejrozsáhlejší novela zákona o vlastnictví bytů provedená zákonem č. 103/2000 Sb., která nabyla účinnosti 1. července 2000 a která byla zejména reakcí na některé nedostatky zákona, přinesla mnoho podstatných změn. Pokusím se uvést alespoň nejvýznamnější z nich.

Předně došlo k přesnějším vymezení některých základních pojmů. Nově byla zařazena definice rozestavěného bytu a rozestavěného nebytového prostoru, v důsledku čehož byl upřesněn i pojem jednotky. Výčet společných částí domu byl na základě poznatků z praxe rozšířen o další příklady. Doplněna byla definice budovy, za niž lze při splnění určitých podmínek považovat rovněž sekci se samostatným vchodem. Dále byl pro účely rovněž nově zařazených odst. 5 a 6 ustanovení § 21 BytZ, vymezen pojem zastavěného pozemku, jenž má význam pro vznik věcného břemene podle § 21 odst. 5 BytZ.

Ne příliš zdařile bylo novelizováno ustanovení o prohlášení vlastníka budovy. Cílem bylo vyloučit možnost samostatného vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Prohlášení mělo být pouze povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky v domě. Problém však spočívá v tom, že ustanovení § 5 odst. 1 BytZ samostatný vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí stále dovoluje.

Vlastnictví jednotky může nově podle § 5 odst. 2 BytZ rovněž vzniknout na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů. Zároveň však musí být splněno, že velikost spoluvlastnických podílů budovy odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených podle § 8 odst. 2 BytZ.

¹⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 97/1999 Sb.

Podstatně byla novelizována také ustanovení týkající se smlouvy o výstavbě. Vlastnictví jednotky vzniká výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě. Tím došlo k nahrazení nepřesného znění zákona v tom smyslu, že jednotka vzniká smlouvou o výstavbě. Vypuštěno bylo ustanovení, kterým byla stanovena povinnost zapsat smlouvu o výstavbě i její změny a doplňky formou vkladu do katastru nemovitostí. Dále byly v § 18 odst. 1 BytZ zpřesněny náležitosti, které musí smlouva o výstavbě obsahovat. Bylo také stanoveno, jaká majetková práva mají stavebníci do doby, než jim vznikne vlastnictví k jednotkám.

Nejvýznamnější změnou byl bezpochyby vznik společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby, která za určitých podmínek vzniká přímo ze zákona. Společenství bylo osobou obligatorně zapisovanou do obchodního rejstříku a bylo považováno za podnikatele podle obchodního zákoníku. S tím však nastaly jisté problémy, neboť tím pro společenství vznikla celá řada povinností. Jednou z nich bylo i vedení podvojného účetnictví. Změna tak na sebe nenechala dlouho čekat a zákonem č. 451/2001 Sb. došlo v této záležitosti ke změně. Novela dále upravila předmět činnosti společenství, jeho orgány a způsob jejich ustanovení, rovněž otázku usnášeníschopnosti a způsob hlasování shromáždění o jednotlivých otázkách, pak také obsahové náležitosti stanov společenství jako nezbytného předpokladu pro funkci společenství jako právnické osoby apod. I přes některé problematické pasáže, z nichž některé byly již změněny pozdějšími zákony, o čemž pojednávám v textu níže, hodnotím tuto úpravu jako krok kupředu.

Podle § 23 odst. 1 a 2 BytZ byla bytovým družstvům uložena povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu, a to s fyzickou osobou – členem družstva, která je nájemcem tohoto bytu a která družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu vyzve. Zákon uložil lhůtu pro uskutečnění těchto převodů do 31. prosince 1995. Novelou č. 103/2000 Sb. byla prodloužena promlčecí lhůta k uplatnění nároku na uzavření smlouvy až do 1. července 2010.

Dále byla například doplněna ustanovení týkající se převodu a přechodu vlastnictví jednotky, práva k pozemku, povinných převodů jednotek některých bytových družstev a vložena nová část devátá upravující převody skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev.

Zákon č. 229/2001 Sb.

V souvislosti s novelou zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích došlo k novelizaci zákona o vlastnictví bytů zákonem č. 229/2001 Sb. Ten ve svém ustanovení § 21 odst. 7 ukládá bytovému družstvu, které jako vlastník bytového domu anebo nepřevedených jednotek v domě nabylo bezplatně pozemek podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb. a převádí vlastnictví k jednotce fyzické osobě, převést současně nabyvateli jednotky bezplatně spoluvlastnický podíl na tomto pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Stejný účel má také nově zařazený § 33a odst. 6 BytZ, který ukládá bytovému družstvu bezplatně převést pozemek v případě převodu rodinného domu, jeho příslušenství nebo garáže. Rozdíl spočívá v tom, že se zde nepřevádí spoluvlastnický podíl na pozemku, ale pozemek, který tvoří jediný funkční celek s převáděným rodinným domem.

Doplňný § 27 odst. 4 BytZ pak upravuje postup při přechodu práv osoby oprávněné z věcného břemene.

Zákon č. 451/2001 Sb.

Další důležitá a rozsáhlá novelizace zákona o vlastnictví bytů byla provedena zákonem č. 451/2001 Sb., který nabyl účinností 31. prosince 2001. Reagovala na krátce předtím přijatou novelu č. 103/2000 Sb., jejíž některá ustanovení týkající se zejména společenství vlastníků jednotek nebyla přijata praxí příliš pozitivně a vyvstala tak potřeba jejich dopracování.

Významnou změnou bylo nahrazení zápisu společenství do obchodního rejstříku. Nově se společenství zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek, který vede soud určeným k vedení obchodního rejstříku. Pokud došlo k zápisu společenství do obchodního rejstříku podle původního znění zákona o vlastnictví bytů, bylo stanoveno, že se dnem účinnosti zákona č. 451/2001 Sb. automaticky považuje za společenství zapsané v rejstříku společenství. Soudu byla uložena jednorozhodná lhůta k provedení výmazu společenství z obchodního rejstříku a následnému zápisu do rejstříku společenství a to bez návrhu a zvláštního řízení. Společenství nezaniklo, pouze se v souladu s novelou změnilo jeho vnitřní poměry.

Prodloužena byla lhůta pro konání prvního shromáždění vlastníků jednotek těchto společností, která vznikla před účinností tohoto zákona, a to do 31. prosince 2002.

Dále byl v § 9 odst. 1 BytZ zpřesněn předmět činnosti společností jako právnické osoby a byla mu nově dána možnost nabývat i majetek (věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory) pro účely správy, provozu a oprav společných částí domu.

Doplněn byl nový § 9a, který vymezil některé další činnosti společností vlastníků jednotek jako např. právo uzavírat smlouvy na zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, oprávnění vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek, právo účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví.

V případě, že je vlastník jednotky na shromáždění přehlasován v důležité věci, byla doplněna šestiměsíční prekluzivní lhůta pro uplatnění práva vlastníka obrátit se na soud, aby o ní rozhodl.

Zákon nově stanovil maximálně pětileté funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka.

Novelou dále došlo ke zjednodušení převodů jednotek v případech, kdy jde o druhý a další převod jednotky a nedošlo přitom k podstatné změně jejího charakteru. Ve smlouvě při splnění těchto předpokladů nemusí být uvedeny některé zvláštní náležitosti smlouvy o převodu jednotky uvedené v § 6 odst. 1 a 2 BytZ. Tím se omezila povinnost účastníků smluvních převodů opatřovat a dokládat katastrálnímu úřadu údaje, které jsou v katastru nemovitostí již zaneseny.

Ke drobnější změně se přistoupilo i v případě smlouvy o výstavbě tím, že pokud je tato smlouva 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, musí této smlouvě předcházet převod odpovídajících spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově.

Celkově hodnotím novelu jako podařenou, protože odstranila problematiku ustanovení zákona o vlastnictví bytů, která byla kritizována a zjednodušila převody jednotek, což je třeba považovat za pozitivní krok.

Zákon č. 320/2002 Sb.

Zákonem č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, dochází v § 22 odst. 5 BytZ ke změně vymezení přenesené působnosti příslušných orgánů. Souhlas s převodem bytů zvláštního určení nebo bytů v domě zvláštního určení namísto okresního úřadu příslušného podle místa stavby uděluje od 1. ledna 2003 Ministerstvo pro místní rozvoj.

Zákon č. 437/2003 Sb.

V souvislosti se změnou zákona o účetnictví, která byla provedena novelou č. 437/2003 Sb., došlo ke zrušení § 9a odst. 4 BytZ. Toto ustanovení umožňovalo společenství vlastníků jednotek účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví.

Zákon č. 171/2005 Sb.

Zákon č. 171/2005 Sb. byl přijat jako reakce na námitky z řad vlastníků jednotek. Upravil § 11 odst. 5 BytZ týkající se rozhodovacích pravomocí shromáždění společenství vlastníků jednotek tak, aby již nemohlo docházet k zablokování nebo nežádoucímu oddálení potřebných oprav a rekonstrukcí společných částí domu zejména pro nečinnost některých vlastníků. Pokud jde 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, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Souhlas všech vlastníků jednotek je tak nadále třeba pouze k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby.

Zákon č. 179/2005 Sb.

Zákonem č. 179/2005 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zrušení Fondu národního majetku České republiky, došlo k novelizaci § 24 odst. 7 BytZ, která upřesnila, že v případě vzájemného vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, popř. domu a jednotky, se jedná o prostředky tvořené z nájemného. Dále bylo výslovně doplněno, že v případě zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, se jedná o zůstatky

kladné. Zákon rovněž přidal do zákona o vlastnictví bytů nový § 30a, podle něhož vyjmenovaná ustanovení tohoto zákona platí i pro správce podstaty podle zvláštního zákona o konkurzu a vyrovnání č. 328/1991 Sb.

Zákon č. 296/2007 Sb.

V souvislosti se zrušením zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání a přijetím nového zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, bylo novelou č. 296/2007 Sb. změněno znění § 30a, podle něhož určitá ustanovení tohoto zákona platí i pro insolvenční správce.

Zákon č. 227/2009 Sb.

K 1. červenci 2010 nabude účinnosti zákon č. 227/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech. Na základě zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech se zřizuje mimo jiné základní registr právnických osob a Správa základních registrů. Novelou č. 227/2009 Sb. se pozměňuje ustanovení § 10 odst. 1 písm. a), na základě kterého se do rejstříku společností vlastníků jednotek budou zapisovat název společností, jeho sídlo a identifikační číslo osoby. Identifikační číslo osoby bude poskytovat správce základního registru osob.

Zákon č. 345/2009 Sb.

Zákonem č. 345/2009 Sb. bylo s účinností od 1. ledna 2010 doplněno ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů o nové odstavce 4 a 5.

Podle § 23 odst. 1 a 2 BytZ byla bytovým družstvům uložena povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu, a to s fyzickou osobou – členem družstva, která je nájemcem tohoto bytu a která družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu vyzve. Zákon uložil lhůtu pro uskutečnění těchto převodů do 31. prosince 1995. Jak již bylo řečeno výše, novelou č. 103/2000 Sb. byla prodloužena promlčecí lhůta k uplatnění nároku na uzavření smlouvy až do 1. července 2010. Novelou zákona o vlastnictví bytů provedenou zákonem č. 345/2009 Sb. se promlčecí lhůta pro uplatnění práva na uzavření smlouvy o převodu těchto bytů z vlastnictví povinného bytového družstva do vlastnictví oprávněného člena prodlužuje o dalších 10

let, tj. do 31. prosince 2020. Tím se umožnilo členům, kteří ještě dodnes splácejí účelový investiční úvěr poskytnutý na výstavbu¹⁷, posečkat s uzavřením smlouvy do doby, kdy zcela splatí částku úvěru, která připadá na převáděný družstevní byt. Je třeba si však uvědomit, že novelou nedošlo ke změně či k obnovení lhůty k podání výzvy, proto právo na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu družstevního bytu má člen družstva pouze v případě, že vyzval družstvo nejpozději do 30. června 1995.

Zákon rovněž stanovil bytovým družstvům desetiměsíční lhůtu pro podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a to ode dne, kdy první z členů družstva, kteří mají nárok na převod bytu, splnil veškeré podmínky pro převod.

Pro případ prodlení povinného bytového družstva se splněním povinnosti uzavřít s členem družstva na jeho písemnou výzvu smlouvu o převodu vlastnictví bytu, byla nově stanovena pokuta ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení. Toto ustanovení se podle mého názoru zákonodárci příliš nezdařilo, protože písemnou výzvou se zde má na mysli úplně jiná výzva než výzva podle § 23 odst. 2 nebo 3 BytZ. To může vést k jistým komplikacím. Písemnou výzvou upravenou v § 23 odst. 5 BytZ je tak třeba rozumět žádost k realizaci samotného aktu uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu, kterou je možné uplatnit pouze tehdy, že bylo družstvo členem včas vyzváno podle § 23 odst. 2 nebo 3 BytZ a lze ji podle odst. 5 uplatnit až po splnění závazků vůči družstvu, tj. po splacení úvěru připadajícího na převáděný byt, a to včetně úroků, po vypořádání jiných případných závazků ve vztahu k družstvu a dále také po splacení nedoplatků nájemného, které bylo určeno na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a bytu.

¹⁷ Tyto úvěry byly poskytovány za velmi výhodný úrok na družstevní bytovou výstavbu podle dřívějších předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. V naprosté většině případů by měly být splaceny právě do roku 2020.

5. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ ZÁKONA

Zákon o vlastnictví bytů vymezuje ve svém § 2 pro účely tohoto zákona jednotlivé pojmy. Je však třeba počítat s tím, že některé pojmy, které zákon používá, zde nenajdeme definované přímo, ale jejich úpravu nalezneme v jiných právních předpisech, a to především v občanském zákoníku (zejména pojmy věc, součást věci, příslušenství věci a bytu, věc nemovitá), v předpisech týkajících se katastru nemovitostí a dále také v předpisech stavebního práva.

a) Budova

Zákon definuje budovu jako trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory (tj. alespoň dvěma byty nebo dvěma samostatnými nebytovými prostory nebo alespoň jedním bytem a jedním samostatným nebytovým prostorem, jak vyplývá z § 1 odst. 4 BytZ), s výjimkou hal. Za budovu je po novele č. 103/2000 Sb. možné považovat na základě rozhodnutí vlastníka také sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

Budova je věcí, a to věcí nemovitou, tj. stavbou spojenou se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 ObčZ). Může být přitom jak stavbou nadzemní, tak podzemní.¹⁸ Z povahy věci je patrné, že se nemůže jednat o drobnou stavbu.

Za budovu není možné považovat soubor několika staveb, i kdyby společně vytvářely funkční celek, a to ani v případě, že by jednotlivá budova neplnila samostatně potřebné funkce. Je však možné, aby byla budova tvořena několika samostatnými stavbami v případě, že ke stavbě hlavní by příslušela stavba vedlejší a prohlášením vlastníka by bylo určeno, aby vedlejší stavba sdílela osud stavby hlavní.

Pro posouzení vzniku stavby jako věci způsobilé být předmětem právních vztahů není důležité, zda již došlo ke kolaudaci. Stavba se považuje za samostatnou věc v okamžiku, kdy je v takovém stadiu rozestavěnosti, že je již patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Shodný závěr platí také pro posouzení okamžiku

¹⁸ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 12. 2. 1999, sp. zn. 35 Ca 95/98-17, Soudní judikatura ve věcech správních 1999, č. 8, s. 232 a násl.

zániku budovy, tj. přestává být věcí ve smyslu práva v té chvíli, kdy není již patrnou dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.¹⁹

b) Byt

Byt je definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Dnes je v důsledku přijetí nového stavebního zákona toto vymezení nepřesné, protože z § 122 odst. 1 StZ nevyplývá, že by výstavba domu s jednotkami podléhala povinnosti kolaudačního souhlasu.²⁰ O bytu pojednává i občanský zákoník. V § 118 odst. 2 ObčZ uvádí, že byt může být předmětem občanskoprávních vztahů, v § 121 odst. 2 ObčZ je definováno, co se rozumí příslušenstvím bytu. Byt může být předmětem vlastnického práva a to podle výslovného ustanovení § 125 odst. 1 ObčZ, které odkazuje ohledně úpravy vlastnictví k bytům na zvláštní zákon, kterým je zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

Byty v závislosti na osobě jejich vlastníka můžeme v České republice rozdělit do tří základních kategorií:

- a) byty družstevní,
- b) byty nájemní a
- c) byty přímo vlastněné.²¹

Byty lze také jinak rozdělit na:

- a) byty služební (§ 7 zákona č. 102/1992 Sb.), což jsou:
 - byty ozbrojených složek a
 - byty „zaměstnanecké“, v nichž po dobu trvání pracovního nebo jiného obdobného poměru ubytovává zaměstnavatel své zaměstnance,
- b) byty družstevní a
- c) byty ostatní.²²

Dále je možné byty třídit podle kvality, lokality, stáří, opotřebení, právních závad, které na nich váznou, podle právního titulu užívání na byty užívané právem vlastnickým, právem nájmu nebo jiným právem (např. na základě věcného břemene)

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, převzato z DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 23

²⁰ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 30

²¹ PELIKÁN, T. Druhy bytů z hlediska vlastnictví. hyperinzerce.cz, 15. října 2005 (cit. 30. ledna 2010). Dostupné na <http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi/>

²² DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 32

nebo podle toho, zda se jedná o samostatné předměty právních vztahů (jednotky), či o právně nesamostatné součásti jiných věcí.²³

Podle rozsudku Krajského soudu „při posuzování, zda místnost nebo soubor místností jsou bytem či nebytovými prostory, soud zásadně vychází z rozhodnutí stavebního úřadu.“²⁴

c) Rozestavěný byt

Rozestavěným bytem se rozumí 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. Pojem byl zaveden novelou č. 103/2000 Sb.

d) Nebytový prostor

Nebytový prostor zákon pozitivně definuje jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory však nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu (negativní definice).

V zásadě shodné vymezení nebytových prostor nalezneme v § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který je vymezuje takto:

- a) místností nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy,
- b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

²³ Tamtéž, s. 32

²⁴ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 3. 1997, sp. zn. 17 Co 634/96, převzato z FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 32

e) Rozestavěný nebytový prostor

Rozestavěný nebytový prostor je definován jako 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. Pojem byl zaveden novelou č. 103/2000 Sb.

f) Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví

Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví je vymezen jako taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů.

Pokud bychom provedli porovnání pojmů budova a dům, je budova stavbou, v níž ještě nedošlo k vymezení jednotek vydáním prohlášení, zatímco dům je stavba, kde již k takovému vymezení došlo.

Vzhledem k tomu, že v zákoně dochází k zaměňování těchto pojmů, je třeba si ze znění příslušného ustanovení ujasnit, zda se jedná o budovu nebo o dům, tj. o budovu ve spoluvlastnictví podle zákona.

g) Jednotka

Jednotka je jeden ze stěžejních pojmů zákona o vlastnictví bytů a rozumí se jí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona. Zákon v § 3 odst. 2 stanoví, že právní vztahy k těmto jednotkám se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

Z výše uvedeného vyplývá, že jako jednotky není možné vymezit prostory, které jsou příslušenstvím bytu nebo nebytového prostoru (např. sklep, koupelna), anebo společnými částmi domu (např. kotelna, prádelna, sušárna). K tomu Krajský soud v Hradci Králové judikoval: „Jelikož podle § 2 písmene c) zákona o vlastnictví bytů společné části domu nejsou nebytovým prostorem, nemůže být 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. O prohlášení vlastníka budovy podle

§ 5 zákona o vlastnictví bytů a o tom, že se kotelna vymezuje jako jednotka, nemůže být učiněn zápis do katastru nemovitostí pro shora uvedené zákonné omezení.²⁵

Nakládat s bytem nebo nebytovým prostorem je možné jen po vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Městský soud v Praze k tomu uvádí: „Jednotky, tj. byty či nebytové prostory jako vymezené části domu, mohou být předmětem právních úkonů pouze tehdy, jestliže byly vymezeny v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. Jinak jde jen o nedílnou součást domu, která sdílí osud domu a nemůže být samostatným předmětem převodu. K tomu, aby jednotka vznikla a mohla být převáděna do vlastnictví, je nutné, aby již dříve nebo nejpozději současně s návrhem na vklad smlouvy o převodu jednotky bylo KÚ předloženo ke vkladu také prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ve smyslu § 5 BytZ. Teprve vkladem prohlášení do katastru se podle § 5 odst. 1 BytZ stává dosavadní vlastník budovy vlastníkem jednotek, tj. bytů či nebytových prostorů jako vymezených částí domu, a je tak oprávněn nakládat nikoli s budovou či ideálním podílem budovy, ale samostatně s jednotkami. Není-li povolen vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru, není vlastník budovy oprávněn s jednotkami nakládat (tj. samostatně jednotlivé byty či nebytové prostory převádět).“²⁶

h) Společné části domu

Společné části domu zákon definuje jako části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé 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. Za společné části domu se dále považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

²⁵ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. června 1999, sp. zn. 31 Ca 247/98 – 19, převzato z ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 48

²⁶ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 1998, sp. zn. 33 Ca 44/98-10, převzato z FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 32

Výše uvedený výčet je pouze demonstrativní. V praxi existují i další příklady společných částí domu, jako například společné lodžie, telefonní rozvody, domácí zvonek, domácí telefon.

Společné části domu nejsou právně samostatným předmětem právních vztahů, proto je nelze samostatně převádět nebo s nimi jakkoliv samostatně nakládat. Nic však nebrání tomu, aby byly částečně předmětem pronájmu.

Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost spoluvlastnických podílů se pak řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 1 a 2 BytZ).

Určení společných částí domu je nezbytnou náležitostí prohlášení vlastníka budovy (§ 4 odst. 2 písm. c) BytZ) a také smlouvy o výstavbě (§ 18 odst. 1 písm. c) BytZ). Podle rozsudku Krajského soudu v Brně „o tom, které části budovy se stanou jednotkami podle zákona č. 72/1994 Sb., a které části budovy budou společnými částmi domu, rozhoduje svým prohlášením vlastník budovy“.²⁷ Opačně se k tomu staví Dvořák²⁸, který je toho názoru, že pokud zákon určitou část budovy vymezil jako společnou část domu, nemůže na tom vlastník budovy cokoliv měnit. Dokud se nezmění charakter části společných částí domu takovým způsobem, že se z nich stane byt nebo nebytový prostor, nemá vlastník budovy právo určovat, co je a co není součástí společných částí domu. Stejný závěr dle mého vyplývá i z již výše zmíněného rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 31 Ca 247/98-19, kdy vlastník budovy nemůže vymezit kotelnu jako jednotku podle zákona o vlastnictví bytů, protože je považována vždy za společnou část domu.

i) Podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu

Podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu je vymezena jako podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.

Podlahová plocha balkonů, lodžii, teras, sklepních kójí (laťkových, oplocených apod.) a garážových stání, i když jsou prohlášením vlastníka určeny k výhradnímu

²⁷ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 9. 2002, sp. zn. 35 Ca 28/2001-17, převzato z CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V. Byty a právo. Praha: ASPI, 2007, s. 17

²⁸ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 51

užívání jednotlivým vlastníků jednotek, se do podlahové plochy bytů a rozestavěných bytů nezapočítává.²⁹

Co se započtení plochy balkónů týče, Městský soud v Praze ve svém rozsudku však zastává názor, že „tato plocha se započítává do podlahové plochy bytu, pokud se ovšem nenachází mimo byt a svým charakterem nepředstavuje vlastně společnou část domu určenou pro společné užívání.“³⁰

Zákon neobsahuje v žádném svém ustanovení úpravu podlahové plochy. Její velikost se vypočítává v m² a to tak, že podlahová plocha bytu se vypočte součtem podlahové plochy všech místností bytu. Podlahová plocha místnosti se pak vypočte jako obsah příslušného geometrického tvaru, který tvoří podlahová plocha místnosti.³¹

j) Podlahová plocha nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru

Zákon rozumí pod podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru podlahovou plochu 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 (např. balkony v hledišti divadla, v kině).

k) Zastavěný pozemek

Zastavěný pozemek je vymezen jako pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. Pojem byl nově do zákona zaveden na základě novely č. 103/2000 Sb. a to výlučně pro účely ustanovení § 21 odst. 5 BytZ, podle kterého vznikne k zastavěnému pozemku za tam stanovených podmínek ze zákona věcné břemeno užívání pozemku ve prospěch vlastníka bytového domu, jenž se na něm nachází. Není tak možné jej zaměňovat s pojmem pozemek (stavební parcela) podle ustanovení § 21 BytZ.³²

²⁹ Pokyny ČÚZK č. 24 ve znění dodatku č. 4 ze dne 17. 12. 2009, čl. 1 bod 2.2.2

³⁰ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 33 Ca 70/97, převzato z FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 32

³¹ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 25

³² Tamtéž, s. 27

6. VZNIK VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

Vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká jedním z taxativně vymezených způsobů uvedených v § 5 BytZ:

- a) vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,
- b) výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě,
- c) dohodou spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy,
- d) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy,
- e) na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů,
- f) rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů.

6. 1. Vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí

Základním způsobem vzniku vlastnictví jednotky je vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Prohlášení vlastníka budovy, jehož úpravu najdeme v § 4 BytZ, je jednostranným právním úkonem vlastníka budovy, pro který je obligatorně stanovena písemná forma. Svým prohlášením vlastník budovy určuje prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami, a zároveň vymezuje společné části domu. Prohlášení tvoří povinnou přílohu návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

6. 1. 1. Okamžik vzniku vlastnictví jednotky

Problémem, který se řeší již od přijetí zákona o vlastnictví bytů, je otázka, v jakém okamžiku vlastně dochází ke vzniku vlastnictví jednotky.

Před novelou č. 103/2000 Sb., tj. do 30. června 2000, platilo podle původního znění § 5 odst. 1 BytZ, že vlastnictví jednotky vzniká vkladem prohlášení do katastru nemovitostí, ovšem z § 4 ve znění účinném do 30. června 2000 a z § 7 BytZ (nezměněný) vyplývalo, že vlastnictví jednotky vzniká až převodem první jednotky v domě. Rovněž bylo možno samostatně vložit prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, bez toho aniž by došlo tím okamžikem k převodu první jednotky v domě.³³

³³ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 117 - 118

Cílem novely č. 103/2000 Sb., jak je již výše popsáno v kapitole věnující se jednotlivým změnám zákona o vlastnictví bytů, bylo vyloučit možnost samostatného vkladu prohlášení do katastru nemovitostí. Prohlášení mělo být pouze obligatorní přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Ustanovení § 5 odst. 1 BytZ nicméně samostatný vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nadále dovoluje.

Ani novelou č. 103/2000 Sb. se nepodařilo tuto zmatečnost zákona odstranit. Dnes tak existuje více rozdílných názorů k této problematice. Dvořák se přiklání k tomu, že vlastnictví jednotek vzniká již zápisem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a to bez zřetele ke znění ustanovení § 7 BytZ, které považuje za naprosto nelogické. Do budoucna by podle něho bylo vhodné uzákonit, že vlastnictví budovy se na vlastnictví jednotek přeměňuje zápisem prohlášení do katastru nemovitostí s tím, že prohlášení je třeba obligatorně zapsat ještě před podáním návrhu na zápis převodu vlastnického práva k první jednotce. Argumentuje tím, že při současném podání návrhu na zápis prohlášení do katastru nemovitostí a návrhu na převod vlastnického práva k první jednotce, se ve smlouvě převádí něco, co jako předmět právních vztahů dosud neexistuje.³⁴ Stejně se k tomu staví i Kuba, který má za to, „že vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí dle § 5 odst. 1 BytZ se stane vlastník budovy vlastníkem všech vymezených jednotek v domě a vlastníkem společných částí domu, až do okamžiku převodu první jednotky v domě“.³⁵ Naproti tomu Fiala se přiklání k tomu, že vklad prohlášení a vklad vlastnického práva k první jednotce by se měl provádět současně, protože z dikce § 4 odst. 1 po novele č. 103/2000 Sb. vyplývá, že by prohlášení mělo být pouze obligatorní přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.³⁶

De lege ferenda by bylo žádoucí přijmout takovou úpravu, která nejistotu ohledně samostatného vkladu prohlášení vlastníka budovy, a s tím spojeného vzniku vlastnictví jednotky, odstraní.

³⁴ Tamtéž s. 118 - 119

³⁵ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde a.s., 2008, s. 81

³⁶ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 60

6. 1. 2. Náležitosti prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení je, jak bylo již řečeno výše, jednostranným právním úkonem. Z toho důvodu musí respektovat náležitosti, které jsou pro právní úkony obecně stanoveny³⁷:

- náležitost osoby – prohlášení může učinit pouze osoba se způsobilostí k právním úkonům;
- náležitost vůle – vůle musí být skutečná, svobodná, vážná a prostá omylu;
- náležitost projevu – prohlášení musí být učiněno srozumitelně, určitě a v písemné formě;
- náležitost poměru vůle a projevu – vůle musí být ve shodě s jejím projevem;
- náležitost předmětu – sem patří jeho možnost a dovolenost.

Co se samotného obsahu týče, je nutné rozlišovat na jedné straně obecné podstatné náležitosti prohlášení a na straně druhé zvláštní obligatorní náležitosti prohlášení.

K obecným náležitostem, které musí prohlášení obsahovat, patří údaje, jež přesně identifikují dosavadního vlastníka budovy. U fyzické osoby se jedná o jméno, příjmení, trvalé bydliště a rodné číslo. U osoby právnické potom o její název, sídlo a identifikační číslo.

Zvláštní obligatorní náležitosti prohlášení jsou vymezeny v § 4 odst. 2 BytZ. Prohlášení tak musí obsahovat:

- a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově.

Údaje podle katastru nemovitostí pro označení budovy jsou název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém se budova nachází, číslo popisné nebo číslo evidenční či uvedení způsobu využití budovy, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušnost budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.³⁸ Bylo judikováno, že

³⁷ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. aktuální a přepracované vydání. Praha: Linde a.s., 2000, s. 18 – 19; KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 151 - 159

³⁸ § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

pokud v prohlášení chybí údaj evidenčního čísla domu, následkem je jeho neurčitost a z toho důvodu bude návrh na vklad prohlášení do katastru nemovitostí zamítnut.³⁹

V případě, že budova má více vchodů a ty nejsou zvlášť označeny vlastním číslem popisným, je nutné udat, ve kterém vchodě se jednotka nachází.

Podle čl. 1 bodu 2.1.1 Pokynů ČÚZK č. 24 je jednotka v rámci budovy identifikována unikátním číslem. Je identifikována vždy číslem popisným budovy, pokud jí bylo přiděleno, a číslem jednotky ve tvaru DDDD/JJJJ. Pokud budově dosud číslo popisné nebo evidenční přiděleno nebylo, je jednotka identifikována pouze vlastním číslem jednotky JJJJ.

U každé jednotky musí být zapsán i kód typu jednotky (1 - dokončená jednotka, 2 - rozestavěná jednotka). Dále se v prohlášení uvádí i způsob využití jednotky (1 – byt, 2 – ateliér, 3 – garáž, 4 – dílna nebo provozovna, 5 – jiný nebytový prostor).⁴⁰

b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení.

Popis jednotky udává, z kolika a z jakých místností se jednotka skládá (např. kuchyň, obývací pokoj, ložnice), jaké příslušenství k ní náleží (např. WC, koupelna) a jaká je podlahová plocha této jednotky. Zároveň je nutné uvést také podlahovou plochu místnosti nebo prostoru, pokud se jejich plocha započítává do výměry podlahové plochy jednotky, a to přesto, že to zákon výslovně neuvádí.⁴¹

Jistý problém je spojen s popisem vybavení jednotky. Tento pojem není v zákoně o vlastnictví bytů ani v žádném jiném právním předpise formulován. Pro účely prohlášení zřejmě postačí popsat pouze základní vybavení jednotky (např. vana, umývadlo, zdroj tepla a teplé vody). Pokud bychom totiž popsali vybavení jednotky příliš široce, můžeme se dostat do potíží, protože každá změna prohlášení vlastníka budovy podléhá souhlasu kvalifikované většiny vlastníků jednotek (zapotřebí je podle § 11 odst. 4 BytZ tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů). Doporučuje se podrobně popsat vybavení jednotky až ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky.

³⁹ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 33 Ca 73/98, převzato z DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 103

⁴⁰ Příloha č. 3

⁴¹ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 45

c) určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.

Pokud vlastník v prohlášení vymezuje společné části domu, které budou společné jen vlastníkům některých jednotek (relativně společné části), je třeba dbát na to, aby toto vymezení bylo zcela určité. Z logiky věci vyplývá, že některé části domu není však možné nikdy označit za relativně společné části, ale budou absolutně společné vlastníkům všech jednotek. Jde především o střechu, základy, vchodové dveře, schodiště, obvodové a nosné zdi domu apod.

d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se podle § 8 odst. 2 BytZ řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. V prohlášení se spoluvlastnický podíl na společných částech domu udává samostatně pro vlastníka každé vymezené jednotky. Tento údaj se podle čl. 1 bodu 2.2.2 Pokynů ČÚZK č. 24 zapisuje do katastru nemovitostí ve tvaru zlomku. Přitom je třeba dbát na to, aby se součet všech podílů rovnal jedné. Městský soud v Praze k tomu uvádí: „Obsahuje-li prohlášení vlastníka budovy chybné údaje o spoluvlastnických podílech u vymezovaných jednotek na společných částech domu a pozemku, takže součet všech spoluvlastnických podílů nepředstavuje jeden celek, není možné učinit jiný závěr, nežli takový, že předmětné prohlášení je v tomto ohledu neurčité. Není přitom směrodatné, že tato chyba vznikla opomenutím započtení plochy nebytového prostoru.“⁴²

e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí.

Údaje podle katastru nemovitostí pro označení pozemku jsou název katastrálního území a parcelní číslo pozemku. V případě, že jsou v katastrálním území pozemky

⁴² Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 5. 1998, sp. zn. 33 Ca 15/98, převzato z FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 58

vedeny ve dvou číselných řadách, uvádí se také, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu.

Je-li vlastník budovy současně vlastníkem pozemku, uvede v prohlášení i velikost spoluvlastnického podílu k pozemku, který přísluší k vlastnictví každé jednotky. Tato velikost musí odpovídat velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

„Pro účely rozhodování o vkladu prohlášení vlastníka bytového domu o vymezení jednotek není rozhodné, kdo je vlastníkem pozemku, na kterém bytový dům stojí. Případný nesprávný údaj o vlastníku pozemku není v takovém případě důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad prohlášení do katastru nemovitostí ani pro překážku ve stavu zápisu v katastru.“⁴³

f) práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Práva a povinnosti mohou mít buď věcně právní, nebo obligačně právní povahu. Co se věcných práv týče, nejčastěji se bude jednat o věcná břemena, zástavní práva, případně také o předkupní právo k budově s věcně právními účinky. Ze závazkových vztahů půjde například o práva z nájmu, práva a povinnosti ze smluv o dílo.

Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí podle § 20 odst. 3 BytZ na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám. Dále podle § 13 odst. 6 BytZ přecházejí na nové vlastníky jednotek ex lege také práva a povinnosti týkající se prostorů a zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, např. kotelny, sušárny, prádelny, a to rovněž okamžikem nabytí vlastnictví k těmto jednotkám.

g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku.

⁴³ Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2. 4. 1999, sp. zn. 10 Ca 495/98, převzato z ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 67

Původní vlastník budovy určuje v prohlášení závazným způsobem pravidla pro přispívání budoucích vlastníků jednotek. Toto určení je pro ně závazné, ovšem není vyloučeno, že později přijmou usnesení, kterým toto určení změní. Pro tento případ je zapotřebí souhlasu kvalifikované většiny vlastníků jednotek (§ 11 odst. 4 BytZ). Vzhledem k tomu, že výše částky se bude měnit, je lepší neuvádět v prohlášení konkrétní částku příspěvku.

V případě, že je známo, že v dohledné době po vzniku vlastnictví jednotek dojde ke vzniku společenství vlastníků jednotek, není třeba pravidla určovat příliš podrobně, protože způsob úhrady nákladů spojených se správou domu je obligatorní náležitostí stanov společenství (§ 9 odst. 14 písm. e) BytZ), kterými se od svého vzniku bude společenství řídit. Pokud společenství nepřijme stanovy vlastní, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb.

Jestliže se naopak brzký vznik společenství nepředpokládá, je vhodné, v zájmu právní jistoty vlastníků jednotek, aby pravidla pro přispívání byla určena důkladně.

h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

Zde platí podobně jako v předcházejícím bodě, že vznikne-li v krátké době společenství vlastníků jednotek, stačí, aby pravidla pro správu byla určena stručně. Jinak se doporučuje úprava detailnější.

V prohlášení je třeba nicméně vždy uvést osobu pověřenou správou domu, a to i když se předpokládá, že společenství vlastníků jednotek zanedlouho vznikne. Jisté pochyby vznikají při řešení otázky, kdy přesně funkce této osoby končí. Jestliže chybí v prohlášení výslovná úprava, potom převažuje názor, že oprávnění ke správě domu končí dnem, kdy je správce odvolán shromážděním společenství vlastníků jednotek.

K prohlášení se přikládají obligatorně jako příloha půdorysy všech podlaží (nadměrných i podzemních), popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Mělo by se podle čl. 1 odst. 2 písm. b) Pokynů ČÚZK č. 7 jednat o jednoduchá schémata, pokud možno na formátu A4, která jednoznačně identifikují polohu jednotlivých jednotek.

Prohlášení vlastníka budovy se katastrálnímu úřadu předkládá v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků (vlastníků budovy). Půdorysy všech podlaží,

popřípadě jejich schémata, je nutno přiložit ve formě přílohy k prohlášení vlastníka v počtu 1 plus počet vlastníků budovy.

6. 2. Vznik vlastnictví jednotky výstavbou

Vlastnictví jednotky dále vzniká výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle zákona o vlastnictví bytů.

Jednotka může vzniknout buď výstavbou zcela nového domu s jednotkami nebo střešní nástavbou, přístavbou, půdní vestavbou nebo jinou stavební úpravou, jíž vznikne nová jednotka nebo jíž se pouze změní velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu.

6. 2. 1. Smlouva o výstavbě

Úpravu smlouvy o výstavbě najdeme v části třetí v ustanoveních § 17 až 19 BytZ. Jedná se o zvláštní typ smlouvy a je pro ni stanovena obligatorně písemná forma. Účastníci smlouvy o výstavbě se označují jako stavebníci.⁴⁴ Může se jednat o fyzické i právnické osoby. Smlouvu o výstavbě je možné uzavřít jak před zahájením výstavby, tak také v průběhu výstavby.

Obsahem smlouvy o výstavbě je úprava vzájemných práv a povinností stavebníků při výstavbě domu s jednotkami podle § 2 písm. h) BytZ. Stavebníci si svá vzájemná práva a povinnosti upraví smlouvou o výstavbě také v případě výstavby jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách⁴⁵, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu. Takovouto smlouvu o výstavbě uzavírají stavebníci, kterými jsou vlastníci jednotek v domě a stavebník nové jednotky.

⁴⁴ Pojem stavebník podle zákona o vlastnictví bytů nelze zaměňovat s totožným pojmem stavebník, který je upraven ve stavebním zákoně. Podle § 2 odst. 2 písm. c) StZ se stavebníkem rozumí osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

⁴⁵ Podle stavebního zákona se v těchto případech jedná o změnu dokončené stavby. Za ni se podle § 2 odst. 5 StZ považuje:

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

V případě, že jsou stavebníky vlastníky budovy, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky, a stavebník nové jednotky, je obsahem smlouvy o výstavbě také vymezení jednotek v dosavadní budově podle ustanovení o prohlášení vlastníka budovy.

Vlastnictví jednotek vzniká v tom okamžiku, kdy je stavba v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Tehdy je možné zapsat vlastnické právo k rozestavěným jednotkám v domě do katastru nemovitostí záznamem. Povinnou přílohu tvoří smlouva o výstavbě. Jako vlastníky jednotky se do katastru nemovitostí zapíše stavebník uvedený v této smlouvě, pokud není prokázáno jinak.

Smlouva o výstavbě je obligatorní přílohou žádosti o vydání stavebního povolení. To platí samozřejmě pouze v případě, že se stavbou ještě nebylo započato.

Pokud již byla zahájena výstavba jediným vlastníkem budovy na základě stavebního povolení a ten se dodatečně rozhodne výstavbu budovy dokončit za účasti budoucích vlastníků jednotek, je třeba, aby s nimi uzavřel smlouvu o výstavbě a tu přiložil k návrhu na kolaudaci stavby.

Jestliže je 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, musí této smlouvě předcházet převod odpovídajících spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově. V případě, že dům s jednotkami již rozestavěn je, tzn. že již existují rozestavěné jednotky, musí této smlouvě předcházet převod vlastnictví k rozestavěným jednotkám.

Je-li součástí smlouvy o výstavbě i převod spoluvlastnických podílů k pozemku v souladu s § 21 odst. 3 BytZ, nabývají stavebníci spoluvlastnická práva k pozemku na základě této smlouvy podle § 133 odst. 2 ObčZ.⁴⁶ Toto ustanovení se použije v případě, kdy všechny osoby uzavírající smlouvu o výstavbě jsou sice podílovými spoluvlastníky pozemku, ale ne v poměru podle velikosti podílu na společných částech domu, anebo jde o případy, kdy některé z těchto osob spoluvlastníky pozemku jsou a jiné nikoliv.

Nový dům se na návrh vlastníků jednotek vyznačí záznamem v katastru nemovitostí podle údajů obsažených ve smlouvě o výstavbě a podle vyhotoveného geometrického plánu, čísla popisného a kolaudačního rozhodnutí.

⁴⁶ § 133 odst. 2 ObčZ zní: Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

6. 2. 2. Náležitosti smlouvy o výstavbě

Smlouva o výstavbě musí kromě obecných náležitostí, které jsou vyžadovány pro právní úkony, obsahovat speciální povinné náležitosti, které jsou vyjmenovány v § 18 odst. 1 BytZ. Tyto náležitosti je možné rozdělit do dvou skupin.

První skupinu tvoří náležitosti, které jsou obdobné těm, jež se vyžadují pro prohlášení vlastníka budovy. K nim řadíme název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna, podle údajů katastru nemovitostí, a úpravu práv k němu, údaje o jednotlivých pořizovaných jednotkách, vymezení absolutně a relativně společných částí domu, stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby.

Stejně jako u prohlášení se ke smlouvě o výstavbě připojují půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Druhý okruh náležitosti tvoří ty, které jsou specifické právě jen pro smlouvu o výstavbě. Sem patří:

- a) Stanovení způsobu 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.
- b) Určení způsobu financování stavebních nákladů, výši a splatnost příspěvků, popř. rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků. Stavebníci mají možnost si provedení stavby zajistit buď svou vlastní činností, tj. svépomocně, anebo si ji objednájí u dodavatele. Pokud se stavebníci rozhodli podílet se na výstavbě vlastní prací, je na nich, aby si mezi sebou ujednali, v jakém rozsahu se budou na výstavbě podílet a jak bude tato jejich vlastní práce oceněna.
- c) Určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky.
- d) Ustanovení o převodu spoluvlastnických podílů k pozemku v tom případě, kdy nejsou všichni účastníci smlouvy o výstavbě spoluvlastníky pozemku nebo nejsou spoluvlastníky v poměru podle budoucí velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

6. 3. Dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy

Dalšími způsoby, kterými může vzniknout vlastnictví jednotek, jsou:

- a) dohoda podílových spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek, nebo
- b) rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek.

Předpokladem pro vznik bytového vlastnictví je, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná budoucí výši podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. To však nastává v praxi jen zřídka. V případě, že se velikost spoluvlastnických podílů budovy neshoduje s budoucími podíly na společných částech domu, je třeba, aby před zrušením ideálního spoluvlastnictví a jeho přeměnou ve vlastnictví jednotek došlo v tomto smyslu k vypořádání spoluvlastnictví. Stejně pravidlo platí i pro určení spoluvlastnických podílů na pozemku s výjimkou případů, kdy by budova a pozemek byly ve vlastnictví odlišných osob. Pokud by byl pozemek, na němž je postavena budova, ve vlastnictví spoluvlastníků v jiném poměru, než jaká bude výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je třeba, aby součástí dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bylo i vypořádání spoluvlastnického podílu k pozemku.⁴⁷

Možnost přeměny podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek je však omezena ustanovením § 5 odst. 5 BytZ, které zakazuje nabytí jednotky do vlastnictví v případě, že v budově je alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba. Ústavní soud ve svém nálezu pléna uvádí, že „smyslem tohoto ustanovení je legitimní ochrana stávajících nájemců, spočívající v tom, že byt musí být přednostně nabídnut tomuto nájemci (§ 22 odst. 1, odst. 2 zákona o vlastnictví bytů).“⁴⁸ Z výše uvedeného lze dospět k tomu názoru, že toto ustanovení chrání pouze ty nájemce bytu, kteří mají nájemní smlouvu uzavřenu na dobu neurčitou nebo jde-li alespoň o dlouhodobý nájemní vztah. Podle rozsudku Nejvyššího soudu „vypořádání podílového spoluvlastnictví k domu jeho rozdělením na jednotky však nebrání

⁴⁷ SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 36 - 37

⁴⁸ Nález pléna Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, převzato z ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 75

krátkodobý pronájem bytu v tomto domě.“⁴⁹ Nejvyšší soud ve zmíněném rozsudku dále dovodil, že „pokud pronajme většinový spoluvlastník v průběhu řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově za podmínek vylučujících rozdělení budovy na bytové jednotky byt třetí osobě, a vytvoří tak platnou překážku pro vypořádání spoluvlastnictví k domu jeho rozdělením na jednotky ve vlastnictví ostatních spoluvlastníků, kteří tento způsob vypořádání požadují, je namíste žalobu většinového spoluvlastníka na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví z důvodů hodných zvláštního zřetele zamítnout, nebudou-li tu mimořádné okolnosti pro vyhovění návrhu.“

Odlišný názor k problematice zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v situaci, kdy je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba, zastává ve svém komentáři Fiala.⁵⁰ Naopak Dvořák se ztotožňuje v této otázce s nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, tj. že smyslem ustanovení § 5 odst. 5 BytZ je zabránit obcházení ustanovení § 22 BytZ.⁵¹

Nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Pokud není rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům s tím, že přihlédne k tomu, aby věc mohla být účelně využita. V případě, že věc nechce žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů.⁵² Zákon nepochybně předpokládá, že vlastnictví jednotky může vzniknout i proti vůli některého ze spoluvlastníků budovy, neboť v opačném případě by nemělo žádný význam, že byla soudu dána možnost rozhodnout o vzniku takového vlastnictví.⁵³ Obligatorními náležitostmi dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jsou stejné náležitosti jako náležitosti stanovené pro prohlášení uvedené v § 4 odst. 2 a 3 BytZ. Dohoda musí být uzavřena formou notářského zápisu nebo písemně s tím, že podpisy na ní musí být úředně ověřeny. V případě, že k vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením bytového

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007, Právní rozhledy 2008, č. 5, s. 187 - 190

⁵⁰ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 62 - 63

⁵¹ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 137

⁵² § 142 odst. 1 ObčZ

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 650/2002, získáno z databáze rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR

domu či budovy na jednotky ve smyslu § 2 písm. h) BytZ přistoupí soud, nahrazuje soudní rozhodnutí projev vůle vlastníka domu – jeho prohlášení podle § 4 BytZ.⁵⁴

Pokud je uzavřena dohoda, pak vzniká vlastnictví jednotek dnem, ke kterému byla smlouva zapsána do katastru nemovitostí. Naproti tomu v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu vznikne vlastnictví jednotek dnem právní moci rozhodnutí soudu. Následné zapsání do katastru nemovitostí tak má toliko deklaratorní účinky.

6. 4. Dohoda nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů

Vlastnictví jednotek může dále vzniknout také:

- a) dohodou o vypořádání zaniklého společného jmění manželů přeměnou budovy na vlastnictví jednotek, nebo
- b) rozhodnutím soudu o vypořádání zaniklého společného jmění manželů přeměnou budovy na vlastnictví jednotek.

Rovněž zde platí zákaz nabytí jednotky do vlastnictví v případě, že existuje v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba.

Neprovede-li se vypořádání dohodou, provede je na návrh některého z manželů soud. V případě, že však nedojde do tří let od zániku společného jmění manželů k jeho vypořádání dohodou a ani nebyl do tří let od jeho zániku podán návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, platí ohledně nemovitých věcí, že jsou manželé v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou z nich jsou stejné.⁵⁵

Obsahem dohody, příp. výroku rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů by mělo být:

- a) prohlášení o vymezení jednotek v budově, a
- b) dohoda o vypořádání společného jmění manželů takovým způsobem, že každý z nich se stane vlastníkem některé jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.⁵⁶

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007, Právní rozhledy 2008, č. 5, s. 187 - 190

⁵⁵ § 150 ObčZ

⁵⁶ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 139; FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 62

Co se týče obligatorních náležitostí dohody nebo výroku rozhodnutí soudu a také zápisů do katastru nemovitostí, platí tu totéž, co bylo řečeno výše u přeměny podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek.

7. ZÁNİK VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

Pod zánikem vlastnictví jednotek můžeme obecně rozumět buď zánik relativní, kdy vlastnictví jednotky přechází na osobu jinou, anebo zánik absolutní, což je případ, kdy vlastnické právo vlastníka k jednotce zanikne, aniž by na jeho místo nastoupil vlastník nový. Tím jednotky přestávají existovat jako samostatné předměty soukromoprávních vztahů a stávají se znovu součástí budovy.

K absolutnímu zániku jednotky může dojít jedním ze dvou způsobů upravených v § 5 odst. 6 a 7 BytZ.

V prvním případě mohou vlastníci všech jednotek v domě uzavřít dohodu o přeměně vlastnictví jednotek na spoluvlastnictví budovy. Pokud je některá jednotka ve společném jmění manželů nebo v podílovém spoluvlastnictví, je třeba, aby stranami dohody byly oba manželé nebo všichni spoluvlastníci. Pro dohodu je obligatorně stanovena forma notářského zápisu. Druhou fází, která musí nutně následovat, je vklad spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody, na základě kterého potom zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Zákon k tomuto způsobu dále stanoví, že velikost spoluvlastnických podílů na budově se musí vždy rovnat velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Druhým způsobem je prohlášení jediného vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vlastnictví jednotek v domě jeho přeměnou na vlastnictví budovy. Také zde je pro prohlášení předepsána forma notářského zápisu. Následujícím krokem je vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení, čímž dojde k zániku vlastnictví jednotek a ke vzniku vlastnictví budovy.

Podle čl. 2 Pokynů ČÚZK č. 7 je třeba návrh na vklad doložit prohlášením nebo dohodou o zrušení vymezení jednotek v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků.

Na tomto místě je třeba ještě zmínit, že k absolutnímu zániku vlastnického práva k jednotce může dojít také v případě, kdy je jednotka nevratně zničena.

8. PŘEVOD A PŘECHOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE

Kromě výše popsaných způsobů vzniku a zániku vlastnictví jednotky existují způsoby další, a to převod a přechod vlastnického práva k jednotce. Jedná se o případy, kdy již existuje jednotka jako samostatný předmět soukromoprávních vztahů a dochází ke změně pouze v osobě jejího vlastníka. Tak dojde k zániku vlastnického práva k jednotce jedné osoby a ke vzniku vlastnického práva k jednotce osoby druhé. Jistá specifika platí v případě převodu první jednotky v domě.

8. 1. Převod vlastnického práva k jednotce

Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle, tj. v našem případě smlouvou o převodu vlastnictví jednotky. Může se jednat o různé typy smluv, nejčastěji pak o smlouvu kupní, darovací, směnnou atd.

V případě převodu první jednotky v domě smlouva završuje vznik vlastnictví jednotky jako doplněk prohlášení vlastníka budovy, kterým se vymezují jednotky. Vlastnictví dosavadního vlastníka budovy se mění na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu.

V případě druhého nebo dalšího převodu jednotky nabývá nový vlastník vlastnické právo k jednotce od vlastníka dosavadního. S převodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popř. další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu. Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku.

Nabytím vlastnictví k jednotce přechází na nového vlastníka jednotky práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popř. vlastníka jednotky v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena.

Nabytí vlastnictví jednotky je nový vlastník povinen oznámit společenství vlastníků jednotek. Zákonodárce nestanovil za porušení této povinnosti žádnou sankci, nicméně bylo by možné uvažovat o vzniku povinnosti k náhradě škody v případě, že by vznikla v příčinné souvislosti s nesplněním oznamovací povinnosti.⁵⁷

⁵⁷ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 197

8. 1. 1. Náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

Kromě obecných náležitostí, které jsou předepsány pro smlouvy v § 43 a násl. ObčZ, musí smlouva o převodu vlastnictví jednotky obsahovat náležitosti stanovené příslušným zákonem pro konkrétní typ smlouvy (např. u smlouvy kupní ujednání o ceně jednotky) a dále specifické náležitosti, které jsou vyžadovány v § 6 odst. 1 BytZ. Těmito zvláštními náležitostmi, které v zásadě odpovídají náležitostem vyžadovaným pro prohlášení vlastníka budovy (§ 4 odst. 2 BytZ) jsou:

- 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, údaji podle katastru nemovitostí, a
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

Přílohu smlouvy tvoří půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek a dále písemný souhlas příslušného orgánu veřejné správy nebo jiné osoby k převodu bytu, pokud se jedná o převod bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení (§ 22 odst. 5 BytZ⁵⁸), nebo o převod nebytového prostoru, který slouží účelům civilní obrany (§ 22 odst. 7 BytZ⁵⁹). Zákon vyžaduje písemný souhlas také v případě převodu bytu uvedeného v § 22 odst. 4, toto ustanovení však bylo nálezem Ústavního soudu

⁵⁸ 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 ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je k převodu třeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj.

⁵⁹ Smlouvu o převodu vlastnictví nebytového prostoru sloužícího účelům civilní obrany lze uzavřít jen po předchozím souhlasu příslušných orgánů.

uveřejněným pod č. 280/1996 Sb. zrušeno (podrobnosti v kapitole věnující se jednotlivým novelizacím zákona č. 72/1994 Sb.).

Novelou č. 451/2001 Sb. došlo k administrativnímu zjednodušení převodů jednotek v případech, kdy se jedná o druhý a další převod jednotky a nedošlo přitom k podstatné změně jejího charakteru. Ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky při splnění těchto předpokladů nemusí být uvedeny náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 písm. b), c), e) a f) BytZ a není třeba přikládat přílohy vyžadované v § 6 odst. 2 BytZ.

K nabytí vlastnického práva k jednotce dochází nikoliv samotným uzavřením smlouvy, ale až vkladem do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ). Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce, a to zpětně ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.⁶⁰

Na závěr je třeba ještě zdůraznit, že pro smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce je obligatorně vyžadována písemná forma a projevy účastníků musí být na téže listině (§ 46 odst. 1 a 2 ObčZ).

8. 1. 2. Některá omezení převodu vlastnického práva k jednotce

Zákon o vlastnictví bytů v § 22 omezuje dosavadního vlastníka bytu, popř. vlastníka budovy při převodu vlastnictví bytu. Pokud je totiž nájemcem takového bytu fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, příp. budovy povinnost nabídnout převod bytu přednostně tomuto nájemci. „Porušení nabídkové povinnosti má za následek absolutní neplatnost smlouvy o převodu vlastnictví bytu jinému subjektu než nájemci bytu.“⁶¹

K přijetí nabídky je stanovena prekluzivní šestiměsíční lhůta, která počíná běžet ode dne doručení nabídky tomuto nájemci. Judikatura dovodila, že „šestiměsíční lhůtu, v níž má při převodu vlastnictví bytu nájemce – fyzická osoba podle ust. § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. právo na převod bytu do svého vlastnictví od dosavadního vlastníka bytu, popř. budovy, nelze zkrátit, a to ani v případě, že nájemce učiní do jejího

⁶⁰ § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

⁶¹ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 10. 1999 sp. zn. 30 Ca 4/99, převzato z KOCOUREK, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. 7. Vydání. Praha: EUROUNION, 2006, s. 258

uplynutí takový projev vůle, z něhož lze bezpečně dovodit, že nabídku nepřijal.“⁶² Pokud v této lhůtě nájemce nabídku nepřijme, může být byt převeden na jinou osobu.

Totéž platí i v případě, kdy jde o převod vlastnictví jednotky, kterou smluvně užívá fyzická osoba jako ateliér.

Po uplynutí šestiměsíční lhůty začne stávajícímu nájemci bytu (nikoliv však nájemci ateliéru) běžet ještě jednoroční lhůta (lhůta objektivní), v níž má právo na přednostní koupi bytu za podmínek stanovených v § 606 ObčZ.⁶³ Toto právo mu však svědčí pouze v případě, kdy nepřijal předchozí nabídku převodu bytu a kdy vlastník nenechal uběhnout roční lhůtu, aniž by další nabídku učinil.⁶⁴ Nabídka k převodu bytu nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu bytu je nájemce povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká. Krajský soud ve svém rozsudku dovodil, že „roční lhůtu... lze zkrátit pouze řádnou nabídkou k převodu bytu vlastníkem budovy či bytu nájemci. Marným uplynutím tříměsíční prekluzivní lhůty právo přednostní koupě bytu nájemci zanikne, avšak pouze v případě, že došlo k převodu vlastnictví bytu třetí osobě. Jinak nemůže být roční lhůta zkrácena.“⁶⁵

V případě, že bylo předkupní právo nájemce bytu porušeno, pak má nájemce práva obsažená v § 603 odst. 3 ObčZ. Může se tak buď domáhat na nabyvateli, aby mu byt nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

Pokud bude podána žaloba na určení platnosti či neplatnosti nabídky, výše uvedené zákonné lhůty po dobu řízení neběží.

Další omezení vyplývá z § 23 BytZ, kde je stanovena bytovému družstvu povinnost převést byt v budově, který je v jeho vlastnictví, popř. spoluvlastnictví, pouze nájemci – fyzické osobě, která je členem družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví družstva v domech.

Členu stavebního bytového družstva nebo lidového bytového družstva bylo zákonem uloženo, aby vyzval družstvo k uzavření smlouvy o převodu bytu do

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Co 553/97, převzato z KOCOUREK, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. 7. Vydání. Praha: EUROUNION, 2006, s. 257 - 258

⁶³ Kdo je oprávněn koupit věc, 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.

⁶⁴ FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 238

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Co 553/97, převzato z KOCOUREK, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. 7. Vydání. Praha: EUROUNION, 2006, s. 257 - 258

30. června 1995. Lhůta k uskutečnění těchto převodů byla stanovena do 31. prosince 1995. Vzhledem k tomu, že se tak ve většině případů nestalo, promlčecí lhůta pro uplatnění práva na uzavření smlouvy o převodu těchto bytů byla nejprve zákonem č. 103/2000 Sb. prodloužena do 1. července 2010 a na základě novely č. 345/2009 došlo k jejímu prodloužení až do 31. prosince 2020. Právo na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu družstevního bytu má však člen družstva pouze v případě, že družstvo k jejímu uzavření vyzval nejpozději do 30. června 1995.⁶⁶ Podrobněji se touto problematikou zabývám v kapitole, která se věnuje jednotlivým novelizacím zákona č. 72/1994 Sb.

Člen družstva – nájemce má právo, pokud o to požádal, na bezplatný převod bytů, garáží a ateliérů v budovách ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví stavebních bytových družstev nebo lidových bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc ze strany státu, pokud stávající členové nebo jejich právní předchůdci družstvu splatili členský podíl.

Tato smlouva o převodu bytu je sice bezplatná, ale je třeba, aby se nabyvatel zavázal, uhradit družstvu částku odpovídající nesplaceným úvěrům s příslušenstvím, které byly družstvu poskytnuty, a rovněž musí být vzájemně vypořádány závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu. Teprve po splnění tohoto závazku přechází vlastnictví k jednotce. Povinnou přílohou smlouvy je pak potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala. Součástí smlouvy je rovněž vzájemné vypořádání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele.

Převodem jednotky zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, příp. základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami.

8. 2. Přechod vlastnického práva k jednotce

Při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva nikoliv na základě smlouvy, ale na základě jiných právních skutečností, např. děděním, vydržením, příklepem ve veřejné dražbě.

⁶⁶ Tato povinnost se vztahuje pouze na dřívější stavební bytová družstva a lidová bytová družstva či jejich právní nástupce, nikoliv tedy na nově vzniklá bytová družstva

Stejně jako u převodu s přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popř. další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu. Je-li vlastník jednotky i podílovým spoluvlastníkem pozemku přechází rovněž spoluvlastnický podíl na pozemku. S přechodem vlastnického práva k jednotce přechází na nového vlastníka jednotky také veškerá práva a závazky týkající se společných částí domu a pozemku.

Také zde je nový vlastník povinen oznámit společenství vlastníků jednotek nabytí vlastnictví jednotky.

9. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek, které bylo do zákona o vlastnictví bytů nově zavedeno zákonem č. 103/2000 Sb., je právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) ObčZ, která vzniká přímo ze zákona. Členství vlastníků jednotek ve společenství je povinné.

9. 1. Rozsah způsobilosti společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou sui generis, neboť její právní subjektivita je omezena pouze na činnosti, které stanoví zákon o vlastnictví bytů, tzn. že pouze v těchto věcech může společenství vykonávat svá práva a zavazovat se. To odpovídá ustanovení § 19a odst. 1 ObčZ, který stanoví, že způsobilost právnické osoby nabývat práva a povinnosti může být omezena jen zákonem.

Rozsah způsobilosti společenství je vymezen v § 9 odst. 1 a 2 a § 9a BytZ. Společenství je oprávněno vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Může rovněž nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, ovšem pouze k účelům, které jsou uvedeny výše.

Společenství je dále oprávněno sjednat se souhlasem vlastníka jednotky smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, ovšem pouze k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky z této smlouvy vyplývající.

V ustanovení § 9a BytZ, který byl doplněn novelou č. 451/2001 Sb., jsou příkladmo uvedeny další činnosti, ke kterým je společenství oprávněno. Jde především o právo uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, a to k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu, nájmu společných částí domu a nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Dále se jedná o právo rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek (s výjimkou případů, kdy zvláštní právní předpis nebo rozhodnutí cenového orgánu stanoví jinak).

Společenství je rovněž oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek příslušným orgánem společenství.

9. 2. Vznik společenství vlastníků jednotek a jeho zápis do rejstříku

Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, 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. V případě, že jsou splněny všechny tyto podmínky, vzniká společenství jako právnická osoba přímo ze zákona. Zvláštní úprava vzniku společenství platí pro bytová družstva (§ 9 odst. 4 BytZ).

Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek, k jehož vedení je příslušný soud určený zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. S ohledem na to, že společenství vzniká při splnění zákonných podmínek přímo ze zákona, má jeho zápis do rejstříku pouze deklaratorní povahu. Do rejstříku se obligatorně zapisují následující údaje:

- g) název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo⁶⁷,
- h) den, kdy společenství vzniklo, a
- i) orgány společenství, včetně jmen členů výboru nebo jména pověřeného vlastníka.

Návrh na zápis do rejstříku podává do 60 dnů od svého zvolení výbor nebo pověřený vlastník. K návrhu se přikládá výpis z katastru nemovitostí, notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, včetně prezenční listiny, a schválené stanovy společenství. S ohledem na § 10 odst. 4 BytZ však výčet není vyčerpávající. Přiložit je tudíž nutné i další listiny, předepisuje-li je obchodní zákoník v ustanoveních, týkajících se obchodního rejstříku, pokud v případě společenství přicházejí v úvahu. Jedná se např. o podpisové vzory členů výboru nebo podpisový vzor pověřeného vlastníka, doklad o dni vzniku společenství.⁶⁸

Název společenství a jeho sídlo musí vycházet ze znění stanov společenství. Název musí obsahovat označení domu, pro který společenství vzniklo, a musí v něm být

⁶⁷ Jak jsem již uvedla v kapitole věnující se jednotlivým změnám zákona o vlastnictví bytů, s účinností od 1. 7. 2010 se bude zapisovat identifikační číslo osoby, které bude poskytovat správce základního registru osob.

⁶⁸ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 167

obsaženo slovo „společenství“. Z rozhodnutí Vrchního soudu plyne, že „název společenství musí být takový, aby v něm byl dostatečně určitě 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.“⁶⁹ Ve stejném rozhodnutí se soud vyjádřil i k sídlu právnické osoby, které „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.“

9. 3. Orgány společenství vlastníků jednotek

Soustavu povinných orgánů společenství tvoří shromáždění vlastníků jednotek a výbor společenství nebo pověřený vlastník. Kromě toho mohou být dobrovolně podle stanov společenství určeny i další orgány. V takovém případě je však třeba, aby se společenství tímto ustanovením stanov řídilo a další orgán byl opravdu vytvořen.

9. 3. 1. Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství tvořeným všemi vlastníky jednotek, který se musí scházet nejméně jednou za rok z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka, příp. vlastníků jednotek, kteří mají alespoň čtvrtinu hlasů.

Shromáždění je usnášeníschopné, pokud jsou přítomni vlastníci jednotek mající většinu hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. K tomu, aby bylo možné přijmout usnesení, je třeba nadpoloviční většiny přítomných hlasů, s výjimkou případů, kdy zákon vyžaduje kvalifikovanou většinu. „Usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek je neplatné z důvodu, že nebyla zjišťována usnášeníschopnost před každým hlasováním o jednotlivých usneseních, ale pouze při zahájení jednání shromáždění.“⁷⁰

⁶⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000, převzato z CHALUPA, L., DVORÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V. Byty a právo. Praha: ASPI, 2007, s. 27

⁷⁰ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008, Právní rozhledy 2009, č. 10, s. 377 - 379

Pokud nastane rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, může kterýkoliv vlastník podat návrh soudu, aby rozhodl. Stejně právo přísluší v šestiměsíční propadné lhůtě i přehlasovaným vlastníkům, pokud se jedná o důležitou záležitost.

Speciální režim platí pro první schůzi shromáždění, kterou by měl svolat původní vlastník budovy nejpozději do 60 dnů po vzniku společenství. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy a volí orgány společenství. Přítomen musí být notář, který o průběhu schůze, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož povinnou přílohu tvoří schválené stanovy společenství. Jestliže se shromáždění k volbě orgánů nesejde nebo orgány nejsou zvoleny, pak funkci orgánů společenství plní vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Pokud takový vlastník neexistuje, tak funkci plní vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. V případě, že shromáždění neschválí stanovy společenství, právní vztahy společenství se řídí vzorovými stanovami upravenými nařízením vlády č. 371/2004 Sb.

9. 3. 2. Výbor a pověřený vlastník

Výkonným a statutárním orgánem společenství je výbor, složený z nejméně tří členů, nebo pověřený vlastník. Jejich funkční období je určeno ve stanovách, může být však maximálně pětileté. Členové výboru jsou voleni na shromáždění vlastníků jednotek. V případě, že výbor zvolen není, shromáždění výkonem funkce pověřuje určitého vlastníka domu. K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; pro zvolení je nutná nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.

Za výbor jedná navenek jeho předseda, který je zvolen z řad členů výboru. Písemné právní úkony musí být podepsány předsedou a dalším členem výboru. Pokud funkci vykonává pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu pouze jeho podpis.

Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu. Shromáždění má ovšem právo vyhradit si rozhodnutí v těchto věcech jen pro sebe.

9. 3. 3. Další orgány společenství

Mezi nejčastější další orgán společenství, který je zřizován, patří kontrolní komise nebo revizor. Je třeba, aby tento orgán byl v souladu s § 9 odst. 8 věta třetí BytZ zvolen shromážděním. Jeho práva a povinnosti a způsob jeho svolávání musí obsahovat stanovy společenství. V opačném případě platí příslušná ustanovení stanov vzorových, tj. jejich čl. X.

9. 4. Stanovy společenství

Jak již bylo uvedeno výše, stanovy by měly být schváleny na první schůzi shromáždění. Jedná se o základní dokument společenství, který podle § 9 odst. 14 BytZ musí obsahovat minimálně sídlo společenství a jeho název, předmět činnosti, kterým je správa domu, orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání, práva a povinnosti členů společenství, způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a způsob nakládání s majetkem společenství. Mimo to by však měly obsahovat i další náležitosti, vyplývající z jiných ustanovení zákona o vlastnictví bytů, tj. např. další orgán společenství, je-li zřizován, určení funkčního období výboru nebo pověřeného vlastníka s tím, že může být maximálně pětileté. Dále mohou být ve stanovách obsažena ustanovení fakultativní, pokud nejsou v rozporu s právními předpisy.

Stanovy mohou být kdykoliv usnesením shromáždění změněny, a to tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů. Statutární orgán je v tomto případě povinen úplné znění stanov založit do sbírky listin.

V případě, že stanovy schváleny nebudou, řídí se právní poměry společenství stanovami vzorovými, které jsou obsaženy v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

9. 5. Zánik společenství vlastníků jednotek

K zániku společenství dochází podle § 9 odst. 15 BytZ dnem zániku domu, nebo pokud vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, nebo prohlášením jediného vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

Zákon však neupravuje případy, kdy přestanou existovat zákonem stanovené předpoklady pro vznik společenství, tj. dům s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. K tomu Vrchní soud judikoval, že „společenství zaniká jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 15 BytZ, nezaniká zánikem některého z předpokladů jeho vzniku uvedených v § 9 odst. 3, 4 BytZ.“⁷¹ Dále uvádí, že „společenství vlastníků jednotek zaniká bez toho, aby bylo zrušeno, a aby u něj proběhla likvidace. Ohledně jmění společenství (rovněž i závazků) dochází k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi byli v okamžiku zániku společenství.“

⁷¹ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007, Právní rozhledy 2008, č. 12, s. 459 - 462

10. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

S vlastnictvím jakékoliv věci jsou spojena práva a povinnosti vlastníka, které dohromady tvoří obsah vlastnického práva. Práva a povinnosti vlastníků jednotek vyplývají na jedné straně z obecné soukromoprávní úpravy vlastnictví, která je společná všem vlastníkům, a na straně druhé z úpravy zvláštní, která je vlastní právě institutu vlastnictví jednotek.

Specifická ustanovení o právech a povinnostech vlastníků jednotek jsou upravena především v § 13 až 16 BytZ.

Každý vlastník jednotky má právo a zároveň i povinnost podílet se na správě domu, a to v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (§ 13 odst. 1 BytZ). Toto ustanovení je dispozitivní povahy, takže není vyloučeno, že se vlastníci dohodnou i jinak. Je však třeba, aby s dohodou souhlasili všichni vlastníci. Podílem na správě domu nutno rozumět ve smyslu § 9 odst. 1 BytZ nejen podíl na vlastní správě, ale také podíl na provozu a opravách. Na závěr ještě dodávám, že podíl na správě domu nesmíme zaměnit s výkonem této správy, který provádí společenství vlastníků jednotek.

S podílem na správě domu je spojena i povinnost vlastníků jednotek přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1 BytZ). Tyto náklady nesou vlastníci jednotek poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud se nedohodnou jinak. K výše uvedenému účelu jsou vlastníci jednotek ze zákona povinni složit předem určené finanční prostředky jako zálohu. O její výši rozhoduje usnesením shromáždění vlastníků jednotek tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude třeba vynaložit v následujících měsících a v dalších letech. K této problematice se vyjádřil Nejvyšší soud, z jehož rozsudku plyne že „při rozhodování o poměru výše příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku platí, že pokud se všichni vlastníci nedohodnou jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Naproti tomu v případě rozhodování o výši záloh se uplatní většinové rozhodování podle zákona o vlastnictví bytů.“⁷²

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008, převzato z ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 220

Jestliže vlastník jednotky neplní svou povinnost hradit zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku, je povinen platit úroky z prodlení.⁷³ Ostatním vlastníkům jednotek v tomto případě dále vzniká právo, obrátit se na soud s žalobou na plnění. Pokud soud žalobě vyhoví a rozsudek nabude právní moci, vzniká ve prospěch vlastníků jednotek přímo ze zákona zástavní právo k jednotce povinného vlastníka. To se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na návrh oprávněných vlastníků jednotek. Z návrhu by mělo být zřejmé, že se jedná o zástavní právo podle § 15 odst. 3 BytZ.⁷⁴ V případě, že povinný ve lhůtě stanovené rozsudkem dlužnou částku nezaplatí, mohou se oprávnění vlastníci jednotek domáhat uspokojení pohledávky prodejem zastavené jednotky.

Pokud vzniklo společenství vlastníků jednotek, jsou složené zálohy závazkem společenství vůči vlastníkům jednotek. Dojde-li však k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, tak se při vypořádání závazku společenství vůči bývalému vlastníku jednotky k zálohám, které již uhradil na náklady spojené se správou domu a pozemku, nepřihlíží. Tyto zálohy se totiž stanou závazkem společenství vlastníků jednotek vůči novému vlastníku jednotky. Původní vlastník má nicméně možnost zohlednit zaplacené zálohy v rámci majetkového vyrovnání s novým vlastníkem jednotky, tj. nabyvatelem.

Další povinností vlastníka jednotky je na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. V případě, že nedostojí své povinnosti, může soud na základě žaloby na plnění, kterou podají ostatní vlastníci jednotek, rozhodnout, že ve

⁷³ Povinnost platit úroky z prodlení vyplývá z ustanovení § 517 odst. 2 ObčZ. Jejich výši určuje prováděcí předpis, kterým je nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb. Podle jeho ustanovení § 1 výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.

Pro úplnost dodávám, že v lednu 2010 došlo ke schválení nařízení vlády č. 33/2010, kterým se mění nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku. Na základě toho dojde od 1. července 2010 ke zjednodušení stanovení výše úroků z prodlení, a to tak, že výše úroku z prodlení bude odpovídat ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední kalendářní pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o sedm procentních bodů. Z toho plyne, že výše úroku zůstane pak neměnná po celou dobu trvání prodlení, i když později dojde ke změně repo sazby stanovené Českou národní bankou. Výše úroku z prodlení, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení, se však bude nadále řídit dosavadními právními předpisy.

⁷⁴ SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. Brno: Computer Press, 2006, s. 89

prospěch vlastníků jednotek vzniká dnem právní moci rozsudku zástavní právo k jednotce povinného a zástavní právo na věcech movitých.

Ustanovení § 13 odst. 3 BytZ omezuje vlastníka v souvislosti s úpravou jednotek. Výslovně je mu zakázáno provádět takové úpravy jednotky, kterými by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Pokud by přesto tento zákaz porušil a ohrozil tak výkon práva jiného vlastníka jednotky, příslušelo by tomuto dotčenému vlastníku právo na ochranu. Způsobil-li by při úpravě navíc ještě závadu nebo poškození dotčené jednotky, byl by povinen na svůj náklad tuto vzniklou škodu odstranit. V případě, že by vlastník zamýšlel provést takové úpravy jednotky, kterými by se změnil vzhled domu, je nutné, aby získal souhlas všech vlastníků domu. Pokud by šlo 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, postačí mu souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Stavební 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, která musí být uzavřena mezi všemi vlastníky jednotek v domě. Pokud se nejedná o žádnou z výše uvedených úprav, není vlastník v jejím provádění jakkoliv omezen.

Vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popř. domu jako celku, má vlastník jednotky na základě § 13 odst. 4 BytZ povinnost umožnit na předchozí výzvu přístup do jednotky. Pokud by mu v souvislosti s tím byla způsobena škoda, má nárok na její náhradu podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420 ObčZ). Vlastník je rovněž povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet nadměrných hodnot. Otázkou zůstává, zda je vlastník jednotky povinen na výzvu společenství vlastníků jednotek provést opravy či úpravy ve své jednotce. Vzhledem k tomu, že však zákon o vlastnictví bytů tuto problematiku neřeší, není společenství vlastníků jednotek oprávněno takovou povinnost vlastníku jednotky nařídit.⁷⁵

Vlastník jednotky má právo poskytnout jednotku do pronájmu. V praxi se vyskytly situace, kdy společenství vlastníků jednotek ukládá vlastníku jednotky

⁷⁵ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 201 - 202

povinnost, informovat společenství o pronájmu jednotky. K tomu je třeba podotknout, že vlastník má právo s jednotkou volně nakládat a může být omezen jen v rozsahu, který stanoví zákon. Takové omezení ovšem nevyplývá ani z občanského zákoníku, ani ze zákona o vlastnictví bytů či z jiného právního předpisu, proto není společenství oprávněno takovou povinnost vlastníku jednotky uložit.

K dalšímu právu vlastníků jednotek patří právo hlasovat na shromáždění vlastníků jednotek. To je vždy spojeno s jednotkou. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 11 odst. 3 BytZ). Zákon o vlastnictví bytů z důvodu ochrany přehlasovaného vlastníka v ustanovení § 11 odst. 3 věta třetí umožňuje přehlasovanému vlastníku jednotky v případě, že se jedná o důležitou záležitost, požádat o její rozhodnutí soud. Toto právo je však třeba u soudu uplatnit v šestiměsíční propadlé lhůtě ode dne přijetí rozhodnutí.

Jestliže vzniklo společenství vlastníků jednotek, ručí vlastníci jednotek podle § 13 odst. 7 BytZ celým svým majetkem za závazky společenství. V případě, že jsou písemně vyzváni věřitelem, mají tak povinnost dluh společenství splnit. Konkrétní výše povinnosti závisí na výši spoluvlastnického podílu na společných částech domu, tzn., že se nejedná o ručení solidární, ale dílčí.

Z důvodu ochrany práva vlastníků jednotek na nerušený výkon jejich vlastnického práva obsahuje § 14 BytZ sankci za závažné porušování povinností vlastníkem jednotky. Zasahuje-li proto vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon, a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky. K tomu, aby bylo možné tuto sankci použít, musí nutně nastat kumulativně několik podmínek. První podmínkou je, že jednání vlastníka jednotky musí být takové intenzity, že jím podstatně omezí nebo dokonce znemožní výkon práva ostatních vlastníků jednotek. Druhou podmínkou je nesplnění povinností, které vlastníku jednotky uložil pravomocným rozhodnutím soud. Vlastník jednotky, vůči kterému zásah směřoval, má totiž právo obrátit se na soud, aby vlastníku jednotky (škůdci) uložil povinnost do práva ostatních vlastníků jednotek nezasahovat a uložil mu splnění určitých povinností. Pokud tyto povinnosti vlastník jednotky nesplní, má buď společenství, nebo některý z oprávněných vlastníků jednotky, právo podat soudu návrh na nařízení prodeje jednotky. Oprávněný má také druhou

možnost a tou je podání návrhu na výkon rozhodnutí. Jestliže soud v nalézacím řízení rozhodne o nařízení prodeje jednotky, je třeba, aby oprávněný ještě podal návrh na provedení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti podle § 335 a násl. občanského soudního řádu.⁷⁶

⁷⁶ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 241

11. VLASTNICTVÍ BYTŮ DE LEGE FERENDA

Zákon o vlastnictví bytů byl za dobu své existence třináctkrát novelizován. Jak bylo zmíněno již výše v kapitole věnující se jednotlivým změnám zákona č. 72/1994 Sb., novela provedená zákonem č. 227/2009 Sb. nabude účinnosti 1. července 2010.

I přesto, že některé provedené novelizace výrazně přispěly ke zlepšení situace v oblasti vlastnictví bytů, nebyly dostatečně důsledné a zákon o vlastnictví bytů má tak stále řadu nedostatků, které bude třeba v brzké době řešit.

V současné době je v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR projednávána další novela, kterou předložila sněmovně skupina poslanců 12. května 2009 (projednávání tisku - třetí čtení - bylo zařazeno na pořad 75. schůze, která probíhá od 9. března 2010). Jejím cílem je vyřešení alespoň několika největších problémů, které vyplývají z právní úpravy současného zákona o vlastnictví bytů.

Předně zavádí možnost opravy prohlášení vlastníka budovy za splnění podmínky nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Návrh dále rozšiřuje působnost shromáždění společenství tím, že by mělo přijímat všechna rozhodnutí podle § 11 BytZ. Pro rozhodování o důležitých věcech na některých místech nově zavádí požadavek kvalifikované většiny všech hlasů. K ulehčení výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků, návrh počítá se snížením hranice hlasů, které zákon vyžaduje ke svolání shromáždění, a to na jednu desetinu.

Pokud nebude řádně svolané shromáždění způsobilé jednat a usnášet se, mělo by se nejdříve po uplynutí 3 hodin a nejpozději do 3 měsíců konat náhradní shromáždění, které je schopné se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu třetinu všech hlasů. K přijetí usnesení by stačila třetina hlasů všech vlastníků jednotek. Jestliže však půjde o věci, k jejichž usnesení je zapotřebí většina hlasů počítaných ze všech vlastníků jednotek, nemá náhradní shromáždění způsobilost o nich jednat.

Další novinkou by měla být možnost společenství rozhodovat písemnou formou mimo jednání společenství. Cílem je dosáhnout efektivního fungování společenství i v případě velkého počtu vlastníků jednotek.

Dále návrh obsahuje několik změn, které pouze zpřesňují terminologii zákona o vlastnictví bytů, příp. odstraňují některé nejasnosti.⁷⁷

Pro úplnost dodávám, že Ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který v roce 2007 předložilo do mezirezortního připomínkového řízení. Nový návrh zákona projednávala ve dnech 24. ledna 2008 a 2. října 2008 Legislativní rada vlády a po dopracování stanovisek byl návrh zákona dne 4. března 2009 opět předložen Legislativní radě vlády a projednáván v jednotlivých komisích. Vzhledem ke změnám ve vládě a končícímu funkčnímu období Poslanecké sněmovny, nebyl návrh zákona nadále projednáván a legislativní proces tak nebyl ukončen.⁷⁸ V současné době nic nenasvědčuje tomu, že by v průběhu tohoto roku k projednávání návrhu nového zákona o vlastnictví bytů došlo.

⁷⁷ Návrh novely zákona o vlastnictví bytů (sněmovní tisk č. 843) a důvodová zpráva k tomuto návrhu

⁷⁸ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. MMR ČR připravilo nový zákon o Vlastnictví bytů a nebytových prostor. (cit. 2. března 2010). Dostupné na <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Pravo-Legislativa/Legislativa/>>

SEZNAM POUŽITÝCH PRAMENŮ A LITERATURY

I. Literatura

ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. 568 s.

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. 363 s.

FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005. 476 s.

FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytů*. 2. aktuální a přepracované vydání. Praha: Linde, 2000. 263 s.

CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V. *Byty a právo*. Praha: ASPI, 2007. 558 s.

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005. 523 s.

KOCOUREK, J.: *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů*. 7. Vydání. Praha: EUROUNION, 2006

LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Bratislava: Vydavateľ'stvo slovenskej akademie vied, 1971. 518 s.

OLIVOVÁ, K., KUBA, B., VÁVROVÁ, M.: *Byty a katastr nemovitostí*. 8. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2008. 542 s.

SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006. 182 s.

II. Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 128/2001

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 12. 2. 1999, sp. zn. 35 Ca 95/98-17

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 3. 1997, sp. zn. 17 Co 634/96

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 6. 1999, sp. zn. 31 Ca 247/98-19

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 1998, sp. zn. 33 Ca 44/98-10

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 9. 2002, sp. zn. 35 Ca 28/2001-17

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 3. 1998, sp. zn. 33 Ca 70/97

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 9. 1998, sp. zn. 33 Ca 73/98
Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 5. 1998, sp. zn. 33 Ca 15/98
Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2. 4. 1999, sp. zn. 10 Ca 495/98
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 650/2002
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98
Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Co 553/97
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 30 Ca 4/99
Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007

III. Ostatní prameny

Důvodová zpráva k zákonu č. 72/1994 Sb.
Důvodová zpráva k zákonu č. 97/1999 Sb.
Důvodová zpráva k zákonu č. 103/2000 Sb.
Důvodová zpráva k zákonu č. 451/2001 Sb.
Důvodová zpráva k zákonu č. 345/2009 Sb.
Důvodová zpráva k návrhu novely zákona o vlastnictví bytů (sněmovní tisk č. 843)
MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *MMR ČR připravilo nový zákon o Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Pravo-Legislativa/Legislativa/>>
PELIKÁN, T. *Druhy bytů z hlediska vlastnictví.* hyperinzerce.cz, 15. října 2005. <http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi/>
Pokyny ČÚZK č. 7
Pokyny ČÚZK č. 24

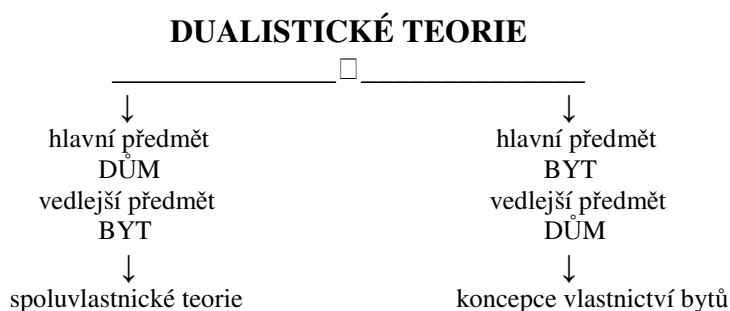
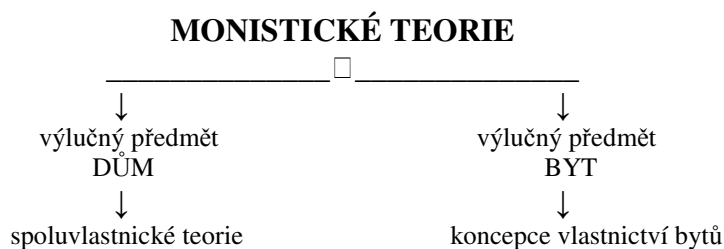
PŘÍLOHA Č. 1

Insulae

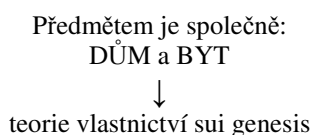


PŘÍLOHA Č. 2

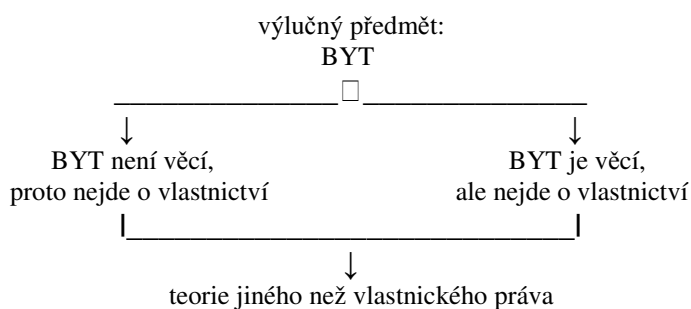
Schémata teoretických koncepcí vlastnictví bytů¹



DUALISTICKO-MONISTICKÉ TEORIE



ANTIVLASTNICKÉ TEORIE



¹ Převzato z LUBY, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 201; FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s. 2 - 5; DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 2 - 3

PŘÍLOHA Č. 3

Typ jednotky			Způsob využití jednotky		
Kód	Název	Zkráceně	Kód	Název	Zkráceně
1	byt nebo nebytový prostor		1	byt	
2	rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor	rozest.	2	ateliér	
			3	garáž	
			4	dílna nebo provozovna	dílna
			5	jiný nebytový prostor	j.nebyt.

Bod 5 přílohy katastrální vyhlášky

ZUSAMMENFASSUNG

Der Zweck meiner Diplomarbeit ist es, den Leser mit dem Institut des Wohnungseigentums bekannt zu machen. Die gegenwärtige Rechtsregelung befindet sich im Gesetz Nr. 72/1994 GBl., mit welchem manche Miteigentumsverhältnisse zu den Gebäuden und manche Eigentumsverhältnisse zu den Wohnungen und Nichtwohnräumen geregelt werden (Wohnungseigentumsgesetz), das seit 1. Mai 1994 in Kraft ist und das bis heute dreizehnmal novelliert wurde.

Das Eigentum der Wohnungen und der Nichtwohnräume stellt in unserer Rechtsordnung die besondere Form des Miteigentums dar, wo der Gebäudemiteigentümer der Eigentümer der Wohnung oder des Nichtwohnraums und zugleich Teileigentümer der gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, bzw. des Grundstücks, ist.

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die Entstehung des Gebäudemiteigentums, die Rechte und Pflichten der Eigentümer der Wohnungen und Nichtwohnräume, ihre gegenseitigen Verhältnisse, manche Rechte und Pflichten der Bauherren bei dem Aufbau der Wohnungen und Nichtwohnräume im Gebäude, die im Miteigentum nach diesem Gesetz ist, und Rechte und Pflichten anderer Subjekte im Zusammenhang mit der Entstehung und mit der Übertragung oder dem Übergang des Gebäudemiteigentums.

Die Arbeit besteht aus 11 Kapiteln. In den ersten zwei Kapiteln widme ich der historischen Entwicklung und den theoretischen Konzeptionen des Wohnungseigentums. Folgende zwei Kapiteln beschreiben gültige Rechtsregelung und ihre Änderungen, die durch einzelne Novellierungen durchgeführt wurden. Im fünften Kapitel werden die Grundbegriffe des Wohnungseigentumsgesetzes erklärt. Weiter beschäftige ich mich mit den Formen der Entstehung und Beendigung des Wohnungseigentums und mit der Übertragung und dem Übergang des Eigentumsrechts zur Wohnung. In den abschließenden Kapiteln widme ich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, den einzelnen Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Entwicklung de lege ferenda.

Den text versuchte ich unter Bezugnahme auf der bestehenden Judikatur der ordentlichen Gerichte zu verarbeiten.

Zur Auswahl dieses Themas brachte mich die Interesse, die ausführlicheren Informationen über die Problematik des Wohnunseigentums zu entnehmen. Ich finde sie sehr aktuell und praktisch. Einmal möchte ich ihr teilweise in meinem zukünftigen Berufsleben widmen.

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ANGLICKÉM JAZYCE
„The flat ownership“

KLÍČOVÁ SLOVA (KEYWORDS)

„byt“ (flat)

„vlastnictví bytů“ (flat ownership)

„společenství vlastníků jednotek“ (the flat owners association)