

Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku. Uvedené věty jsou citacemi článku 17 Všeobecné deklarace lidských práv, schválené Organizací spojených národů dne 10. 12. 1948. *Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.* Tato citace je z prvního odstavce článku 11 Listiny základních práv a svobod.

Těmito větami jsou vyjádřeny dnes pro nás absolutně samozřejmé zásady. Lidstvo však prošlo dlouhým vývojem, aby se k těmto principům dopracovalo. Dnes je pro nás samozřejmostí vlastnit majetek. Každý člověk se snaží zabezpečit pro sebe i svou rodinu pohodlný a komfortní život. Byty jsou domovem mnoha lidí, proto považují problematiku bytů a vlastnického práva k nim za aktuální téma, se kterým se setká v životě alespoň jednou snad každý.

Česká a Slovenská republika prožila za posledních 50 let mnoho změn. Bytová výstavba se z roku na rok rozšiřovala a bylo nezbytné tento přirozený vývoj sledovat a právně regulovat. V České republice bylo podle údajů Českého statistického úřadu v roce 2001 celkem 4.366.293 bytů. Přitom v roce 1980 bylo na území dnešní České republiky celkem 3.781.411 bytů a v roce 1970 celkem 3.216.631 bytů. V osobním vlastnictví občanů však bylo v roce 1980 pouze 32.505 bytů a v roce 1991 to bylo 31.164 bytů. V roce 2001 bylo v osobním vlastnictví už 421.654 obydlených bytů.¹ V letech 1967 – 1976, tedy za dobu 10 let platnosti zákona o osobním vlastnictví k bytům v ČSSR bylo prodáno něco málo přes 8.000 bytů a postaveno pozdějšími osobními vlastníky asi stejné množství.² V roce 2002 bylo evidováno v katastru nemovitostí 930.158 jednotek (bytů a nebytových prostor), v roce 2004 1.116.005 jednotek a v roce 2005 to bylo 1.207.878 jednotek.³

Podle údajů Slovenského statistického úřadu bylo na Slovensku v roce 1991 celkem 1.768.833 bytů, v roce 2001 celkem 1.884.846 bytů. Nárůst za deset let

¹ <http://www.czso.cz>

² Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník 1979, s. 479

³ Kuba, B., Ollivová, K.: Katastr nemovitostí české republiky, 9. vydání. Linde Praha, a.s., 2005

byl 6,6 %, přičemž nejvyšší nárůst až 8,1 % byl v Bratislavském kraji. V roce 1970 byl počet bytů na území dnešního Slovenska 1.150.148.⁴

Z výše uvedených statistik vyplývá, že počet bytů a nebytových prostor neustále stoupá. Výstavba nových bytů se rozvíjí, staré domy se rekonstruují, vznikají nové bytové jednotky a rovněž i nové nebytové prostory. Tato práce je vzhledem k šíři problematiky zaměřena pouze na bytové jednotky, nikoli na nebytové prostory. Rovněž se v této práci nevěnují bytovým družstvům, ani bytům zvláštního určení.

Cílem této práce je popis vzniku a zániku vlastnictví k bytové jednotce podle zákona o vlastnictví bytů, srovnání stávající úpravy s návrhem nového občanského zákoníku a dříve navrhovaného zákona o vlastnictví bytů a analýza některých v praxi se vyskytujících problémů. Dříve navrhovaný zákon o vlastnictví bytů používám jako pomůcku pro srovnání stávající a navrhované úpravy, a to zejména v případech, kdy stávající úprava je nedostatečná, neúplná nebo nejasná. Problematika je opravdu široká a bohatá, proto se budu věnovat problémům, které sama považuji za zajímavé a které se dle mého názoru často promítají do praktického života. Na začátek uvedu historický přehled a pozornost věnuji definicím základních pojmů. Dále se v jednotlivých kapitolách budu zabývat konkrétními způsoby vzniku vlastnictví k bytové jednotce a v jedné kapitole zánikem vlastnictví k bytové jednotce. Kromě vzniku a zániku vlastnictví jednotky podle § 5 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, se v práci věnuji i subjektivnímu vzniku vlastnictví, a to převodem a přechodem vlastnictví.

⁴ <http://portal.statistics.sk>