

Tato práce se zabývá problematikou vlastnictví jednotek podle zákona 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).

V úvodu přináší stručný historický vývoj institutu vlastnictví jednotky od antiky až po současnost s ohledem na odlišné pojmání tohoto institutu v právních úpravách různých států. Rovněž jsou rozebrány čtyři základní teoreticko-právní koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostor. Dále se již zabývá platnou právní úpravou obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů a vymezuje její vztah k občanskému zákoníku. Podrobněji jsou rozebrány základní a nejdůležitější pojmy týkající se vymezeného tématu s poukazem na problematická, nejasná či přímo absentující ustanovení zákona. Pozornost je věnována jednotlivým způsobům vzniku vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví domu včetně bližšího pojednání o prohlášení vlastníka budovy a o smlouvě o výstavbě.

Tato práce se dále zabývá praktickými otázkami při převodech vlastnického práva k jednotkám s poukazem na zvláštní ustanovení zákona o právu přednostního nabytí bytů či ateliéru a o překupním právu nájemce bytu. Navíc je pojednáno o specifické otázce převodů jednotek bytových družstev do vlastnictví osob, která s danou problematikou taktéž souvisí.

Dalším praktickým tématem, o kterém se nebylo možné v rámci pojednání o vlastnictví jednotek nezmínit je společenství vlastníků jednotek, které zavedla nově jako samostatnou právnickou osobu novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000. Jsou zmíněna problematická místa právní úpravy i co se týče orgánů a stanov společenství včetně návrhů de lege ferenda.

Významné a velice citlivé téma, kterým se práce zabývá, je omezení vlastnického práva vlastníků domů – pronajímatelů v podobě tzv. regulovaného

nájemného. Dochází zde totiž ke střetu dvou rovnocenných práv garantovaných Listinou základních práv a svobod, kterými jsou ochrana vlastnického práva vlastníka domu a ochrana před neoprávněnými zásahy do soukromého a rodinného života nájemce. Zmíněné téma je zpracováno z pohledu vyvíjející se judikatury v ČR, která vyústila v odstranění protiústavního stavu a v přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů, jakož i z pohledu judikatury Evropského soudu pro lidská práva. Nicméně ani nová právní úprava nedosáhla spokojenosti u vlastníků domů ani u nájemců, což jen dokazuje, jak složité je hledání rovnováhy mezi principem ochrany vlastnictví a principem ochrany nájemníků.

Dalším praktickým aspektem, jímž se práce zabývá, jsou daňové povinnosti vztahující se k vlastnictví bytů a nebytových prostor.

Závěrečná část práce je věnována připravované nové úpravě zákona o vlastnictví bytů, která je velmi diskutovaná. Současně jsou vymezeny nejvíce kritizované, ale i oceňované body předešlých návrhů zákona. Vzhledem k tomu, že nedošlo k přijetí nové úpravy v předchozím volebním období, s nástupem nového volebního období se její přijetí opět posouvá.