

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Jan Přibil

Vlastnictví bytu

Diplomová práce

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

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 1. 12. 2011

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených. Práce nebyla využita k získání jiného titulu.

V Kladně dne

.....

Jan Příbil

Obsah

Úvod.....	4
1. Historický vývoj vlastnictví bytů.....	5
2. Obecná východiska současné právní úpravy vlastnictví bytů v ČR.....	7
3. Vymezení pojmů podle Zákona o vlastnictví bytů.....	9
3. 1. Budova a dům.....	9
3. 2. Jednotka, byt a nebytový prostor.....	11
3. 3. Příslušenství jednotky a podlahová plocha bytu.....	12
3. 4. Společné části domu.....	13
3. 5. Pozemek.....	15
4. Vznik vlastnictví bytu.....	16
4. 1. Prohlášení vlastníka.....	16
4. 2. Smlouva o výstavbě.....	21
4. 3. Vznik vlastnictví jednotky na základě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů.....	24
4. 4. Převod vlastnictví k jednotce.....	25
4. 4. 1. Převod vlastnictví jednotky na základě kupní smlouvy.....	25
4. 4. 2. Dispoziční omezení vlastníka jednotky.....	29
5. Zánik vlastnictví jednotky.....	31
6. Práva a povinnosti vlastníků jednotek.....	32
6. 1. Obecná práva a povinnosti vlastníků jednotek.....	32
6. 2. Specifická práva a povinnosti vlastníků jednotek podle ZoVB.....	33
7. Společenství vlastníků jednotek.....	38
7. 1. Správa domu vykonávaná SVJ.....	38
7. 2. Vznik SVJ.....	39
7. 3. Orgány SVJ.....	40

7. 3. 1. Shromáždění vlastníků jednotek.....	40
7. 3. 2. Výbor SVJ a pověřený vlastník	46
7. 3. 3. Další orgány SVJ	48
7. 4. Práva a povinnosti související s členstvím v SVJ	48
8. Právní úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku	49
Závěr	53
Seznam zkratek	54
Seznam citované literatury.....	55
Abstrakt.....	59
Summary.....	60
Klíčová slova	61

Úvod

Diplomové a jiné právně teoretické práce na téma vlastnictví bytů velmi často začínají slovy o aktuálnosti a důležitosti této problematiky. Autoři těchto slov se nemohou nikdy mýlit. Bydlení je základní lidskou potřebou a vlastnictví bytu je v českých podmínkách jedním z hlavních způsobů, jak tuto potřebu řešit. Důležitost a aktuálnost právní úpravy bytového vlastnictví navíc v současnosti roste. Stále probíhá rozpouštění bytového fondu obcí a převod bytů z vlastnictví družstev do vlastnictví fyzických osob.

Byty zpravidla představují relativně velkou a trvalou majetkovou hodnotu. Pro mnoho občanů a rodin je koupě bytu jednou z největších jednorázových investic, které v životě učiní. Je proto povinností státu zavést funkční právní rámec bytového vlastnictví, který zajistí jednotlivým vlastníkům právní jistotu jejich vlastnických vztahů, nerušený výkon vlastnických práv a umožní minimalizovat a řešit konflikty, které by ve spojení s výkonem těchto práv mohli vzniknout.

V této práci se zabývám platnou právní úpravou bytového vlastnictví v České republice, především zákonem 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). Snažím se teoreticky postihnout specifika bytového vlastnictví, popisuji způsoby vzniku, změny a zániku vlastnictví bytu a právní vztahy, které s vlastnictvím bytu souvisí. Velký prostor věnuji právníkům osobám odpovědným za správu domů s byty, tj. společenstvím vlastníků jednotek.

Na řadě rozhodnutí soudů ukazují, jak jsou vybraná zákonná ustanovení vykládána a aplikována. Poukazuji na některé nedostatky platné úpravy a na problémy, které tyto nedostatky působí v praxi. V poslední kapitole se zabývám úpravě vlastnictví bytů v novém občanském zákoníku, který byl nedávno schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR.

Práce byla zpracována podle právního stavu ke dni 1. 12. 2011.

1. Historický vývoj vlastnictví bytů

K dělení domů na byty docházelo již ve starověkých orientálních despociích. Nedostatek stavebních pozemků uvnitř městských hradeb Antiochu, Alexandrie, či Jeruzaléma spolu se stále rostoucím počtem obyvatel vedl ke vzniku domů s byty jako samostatnými předměty práva. Neexistují však spolehlivé doklady o tom, že by tyto byty byly předmětem vlastnictví, doloženy jsou toliko nájemní vztahy.¹ Ani v antickém Řecku nenalzáme zmínky o institutu vlastnictví bytu, ačkoliv jiné právní vztahy jsou dokumentovány dostatečně. Z toho lze učinit závěr, že starověcí Řekové vlastnictví bytů neznali. V Římě pak narážel institut vlastnictví bytu na právní zásadu *superficies solo cedit*², jež spojuje vlastnictví pozemku s vlastnictvím věcí s pozemkem pevně spojených, tedy i domů. Za císaře Augusta existovalo v Římě zhruba 1000 několikapatrových bytových domů s 23000 byty (tzv. *insulae*). Stavebně separované byty tvořily samostatné předměty práva, ale byly užívány jen na základě nájemní smlouvy, nebo služebnosti (*servitutes*). Německý romanista Friedrich Carl von Savigny existenci režimu vlastnictví bytu v Římě popíral právě s poukazem na zásadu *superficies solo cedit*, její sakrální a tedy neprolomitelný charakter.

Příležitost k rozvoji dostalo vlastnictví bytů až za feudalismu. Feudální teorie děleného vlastnictví, tj. rozlišení vlastnictví vrchního (*dominium directum*) a užitkového (*dominium utile*) se aplikovala na byty tak, že vrchní vlastnictví náleželo vlastníkovému domu, zatímco byt byl užíván na základě vlastnictví užitkového. Rostoucí bytová nouze ve městech a izolace celých skupin obyvatelstva na relativně malém území (židovské ghetto v pražském Josefově) vedla k nárůstu vlastnictví nejen bytů, ale i jednotlivých místností a reálně oddělených částí domu. Vlastnictví bytů bylo výslovně připuštěno v návrhu soukromoprávní kodifikace *Codex Theresianus*. Nedostatkem feudální koncepce vlastnictví bytů byla neexistence právní úpravy společných částí domu. To vedlo k absurdním důsledkům, kdy vlastníci bytů v horním podlaží byli i vlastníky střechy a naopak vlastníci bytů přízemních vlastnili základy budovy.

¹ LUBY, Š., *Vlastnictvo bytov*, 1972, s. 13

² Lat. „povrch ustupuje půdě“

Konec feudalismu v Evropě znamenal, pod vlivem historické římskoprávní školy, návrat k superficiální zásadě a k omezování vlastnictví bytů. Von Savigny označil vlastnictví reálné části domu za nesmysl, docházelo k legislativním zákazům dělení budov. V právu platném na našem území byl expresivní zákaz obsažen v Řádu pozemkových knih z r. 1856 a v § 1 Obecného zákona o pozemkových knihách z r. 1879.

K návratu institutu vlastnictví bytů dochází po první světové válce. Prostřednictvím nové legislativy podporující bytové vlastnictví se některé státy západní a jižní Evropy (Francie, Belgie, Itálie, Španělsko) pokusily v průběhu 20. a 30. let 20. století o obnovu válkou zničeného bytového fondu.³ Zároveň tak reagovaly na požadavky střední třídy, státních zaměstnanců, živnostníků a příslušníků svobodných povolání, kteří měli na vlastnictví bytů silný zájem. Země germánského právního okruhu (Německo, Rakousko, Švýcarsko) se k této snaze připojily až po druhé světové válce, která způsobila devastaci bytového fondu v ještě větší míře.⁴

Československé právo poprvé umožnilo vlastnictví bytů až roku 1966, a to zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Účelem zákona bylo omezit individuální výstavbu rodinných domů a naproti tomu akcelarovat výstavbu bytovou.⁵ V praxi se však zákon neseťkal s očekávaným úspěchem. Socialistické Československo dále následovalo celosvětový trend preference nájemního bydlení a do osobního vlastnictví bylo převedeno jen několik tisíc bytů.⁶ Zásadní obrat nastal po roce 1989. Součástí transformace ekonomiky bylo i nastartování volného trhu s byty. Prostředkem se stala privatizace státního a obecního bytového fondu, společně s podporou převodů bytů z majetku bytových družstev do vlastnictví jejich členů. Právní rámec pro tyto převody vytvořil zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a

³ Francouzský zákon o spoluvlastnictví budov rozdělených na části z 28. 6. 1938, belgický zákon z 8. 7. 1924, kterým se provádí čl. 577 Code de Civile, italské dekrety z 1. 9. 1920, 28. 3. 1929 a 15. 1. 1934

⁴ Např. Spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání z r. 1951 v SRN, Spolkové zákony o vlastnictví bytů z let 1948 a 1950 v Rakousku

⁵ DVOŘÁK, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 8

⁶ HELEŠIC, F., Bydlení ve vlastním bytě, s. 1

doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Posun ve státní bytové politice směrem k preferenci vlastnického bydlení byl v české společnosti akceptován. Dochází k výraznému úbytku bytů ve vlastnictví družstev⁷ a nárůstu počtu bytů v osobním vlastnictví.⁸ Zároveň stojí za zmínku určitá protichůdná tendence bytové politiky, která se projevila v zákoně č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního rozvoje bydlení a o změně zákona č. 190/1994 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů) a v zákoně č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám. Oba zákony představují státní podporu nájemnímu bydlení, neboť omezují možnost nájemců nabýt byt do vlastnictví. Zřejmě se jedná o reakci státu na nezdravý úbytek nájemních bytů, avšak nikoliv natolik silnou, aby zvrátila vývoj směrem k vlastnickému bydlení.⁹

2. Obecná východiska současné právní úpravy vlastnictví bytů v ČR

Základním platným předpisem upravujícím problematiku vlastnictví bytů je již zmíněný 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). Konceptně ZoVB vychází z dualistické teorie vlastnictví bytu preferující celistvost vlastnictví a spoluvlastnictví. Vlastník určité vymezené části domu (jednotky) je i spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku. Toto spoluvlastnictví je akcesorické k vlastnictví jednotky, je s ním neoddělitelně funkčně spojeno. Jedná se o tzv. princip kondominia, který je převažujícím principem bytového vlastnictví ve světě.

⁷ Mezi koncem roku 1998 a 2008 tento počet klesl o 334 469 bytů, jak uvádějí Stručná fakta a čísla o českém družstevnictví za rok 1999, resp. 2009. Praha : Družstevní asociace ČR, 2010

⁸ Podle dat Českého statistického úřadu bylo při sčítání obyvatelstva k 1. 3. 2001 ve vlastnictví fyzických a právnických osob 421 547 bytů. Tento trend má zjevně vzestupnou tendenci, ačkoliv data z posledního sčítání v roce 2011 ještě nejsou k dispozici. Převzato z www.czso.cz

⁹ HELEŠIC, F., Bydlení ve vlastním bytě, s. 3

ZoVB upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.¹⁰ ZoVB dále upravuje práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy, zejména upravuje postavení společenství vlastníků jednotek (§ 9 a násl.), povinnost vlastníka pozemku (§ 21 odst. 4, in finem), povinnost banky (§ 26 odst. 1), povinnost právnických osob, které uzavřely se svými zaměstnanci smlouvy o poskytnutí stabilizačního příspěvku (§ 33a odst. 5), atd. Úplně autonomním předmětem úpravy zákona je úprava vyčlenění části družstva (§ 29).¹¹

ZoVB systematicky spadá do odvětví občanského práva. Vztah k zákonu č. 40/1964 Sb., občanskému zákoníku je vyjádřen v § 125 odst. 1 OZ, podle kterého „zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.“ Z uvedeného ustanovení sice vyplývá, že byt může být předmětem vlastnického práva, ale nikoliv že je byt věcí v právním slova smyslu. Obecně je byt chápán jako reálně neoddělitelná část budovy, a proto s ním nelze bez dalšího nakládat jako se samostatnou věcí. ZoVB tento problém řeší v § 3 odst. 2 tak, že „právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí“, tedy věcí nemovitých podle § 119 OZ. ZoVB tedy konstruuje fikci bytu jako samostatné nemovité věci. Vlastnit byt jako věc v právním smyslu lze výlučně na základě ZoVB.¹² Úprava nakládání s byty a nebytovými prostory v ZoVB obsahuje přísnější reglementaci práv a povinností vlastníků, než vyplývá z obecné úpravy vlastnictví těch nemovitostí, které nejsou na sobě materiálně či fyzicky (stavebně) závislé.¹³

ZoVB byl již dvanáctkrát novelizován. Nutno vytknout, že zákonodárci se v některých případech nepodařilo důsledně provázat ustanovení novel s původními ustanoveními zákona. Zákonná úprava je v důsledku toho místy nejednoznačná, zmatečná, nebo si dokonce protiřečí. To působí interpretační obtíže; některé z nich

¹⁰ § 1 odst. 2 ZoVB

¹¹ NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 10

¹² SELUCKÁ, M., Vlastnictví bytu, s. 4

¹³ Důvodová zpráva k zákonu č. 72/1994 Sb.

popisuje i tato práce. Kromě ZoVB a OZ souvisejí s problematikou vlastnictví bytů i další předpisy. Jedná se zejména o zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v platném znění.

3. Vymezení pojmů podle Zákona o vlastnictví bytů

§ 2 ZoVB vymezuje některé základní pojmy, konkrétně pojmy budova, byt, nebytový prostor, dům, rozestavěný byt, rozestavěný nebytový prostor, společné části domu, jednotka, podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu, podlahová plocha nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru a zastavěný pozemek. Vymezení těchto pojmů je bez dalšího použitelné jen pro účely ZoVB a není obecně platné pro celý právní řád. Není tedy vyloučeno, aby jiné předpisy stejné pojmy definovaly jinak.

3. 1. Budova a dům

Budova je definována jako „trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.“¹⁴ Tato definice je odlišná od definice budovy, kterou podává vyhláška Ministerstva pro

¹⁴ § 2 písm. a) ZoVB

místní rozvoj ČR č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu¹⁵ a reflektuje skutečnost, že § 1 odst. 4) ZoVB neumožňuje nabýt spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní v budovách, které nemají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

Budova je stavbou a tedy ve smyslu § 119 OZ věcí nemovitou. Může být předmětem soukromoprávních vztahů jen jako celek (s výjimkou sekce, viz dále). Není tedy možné nabýt vlastnictví např. ke střeše budovy či k jejím základům, neboť ty tvoří podle § 120 odst. 1 OZ součást věci (budovy). Při vymezení budovy jako samostatné věci nelze vycházet jen z evidence v katastru nemovitostí či z kolaudačního souhlasu podle § 122 stavebního zákona, ale je třeba vždy konkrétně zohlednit i hledisko vzájemné stavební a funkční propojenosti více sporných „stavebních objektů“. Tuto propojenost je třeba zhodnotit podle stavební dokumentace, případně požádat stavební úřad o stanovisko, nebo si vyžádat znalecký posudek.¹⁶

Novela ZoVB č. 103/2000 Sb. umožnila za určitých podmínek vlastnictví sekce budovy. Zákonodárce se tak snažil vyrovnat se stavem, kdy katastr nemovitostí nesprávně zapisoval vlastnické právo různých subjektů k jednotlivým částem budov s vlastním vchodem a číslem popisným.¹⁷ Před novelou nebylo legálně možné s takto zapsanou částí platně nakládat. Její „vlastník“ tedy nemohl vydat prohlášení a vydal-li je, měl katastrální úřad povinnost zamítnout vklad vlastnického práva a jednotky v budově právně neměly vzniknout. Zůstává však otázkou, zda zmíněná novela alespoň implicitně tato dříve neplatná prohlášení sanovala. Formalistickým výkladem novely a OZ bychom zřejmě došli k závěru, že jednání učiněná v rozporu se zákonem zůstávají podle § 39 OZ absolutně neplatná. Aplikování takového závěru by však mělo v praxi velmi závažné a dalekosáhlé následky. Mnohem příznivější je interpretace Nejvyššího soudu ČR, který připustil možnost vlastnictví sekce i na podkladě právního stavu před novelou: „Definice budovy v ust. § 2 písm. a) ZoVB často nevyhovuje situaci, kdy jedna samostatně stojící budova je tvořena dvěma či více uzavřenými celky, přičemž

¹⁵ Vyhláška definuje budovu v § 3 písm. a) jako „nadzemní stavbu prostorově soustředěnou a navenek převážně uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“

¹⁶ NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 14

¹⁷ Jedná se zejména o případy panelových staveb na velkých městských sídlištích.

každý z nich má samostatný vchod a každý tento celek je oddělen od ostatních a není průchozí. Z toho je možno dovodit, že i tento celek, který je přístupný pouze jedním vchodem a od ostatních celků je oddělen stěnami, je možno pro účely zák. č. 72/1994 Sb. považovat za budovu.¹⁸

Pojem **dům** s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví je podle ZoVB užší, než pojem budova. Jedná se o takovou budovu, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. To znamená, že budova musí být rozdělena na jednotky, k těmto jednotkám muselo vzniknout vlastnictví některým ze způsobů podle § 5 a vlastníci jednotek se stali spoluvlastníky společných částí domu.

3. 2. Jednotka, byt a nebytový prostor

Legislativní zkratka **jednotka** je základním pojmem ZoVB a zahrnuje jak byt, tak nebytový prostor jako vymezenou část domu podle tohoto zákona. Jednotka je samostatným předmětem vlastnického práva. Prohlášením ji vymezuje vlastník budovy, přičemž je limitován základním určením bytu a nebytového prostoru v § 2 písm. b) resp. c) ZoVB a dále příslušným stavebním (kolaudačním) rozhodnutím, které vymezuje základní stavebně technické předpoklady jednotky. Vymezení jednotky je třeba věnovat dostatečnou pozornost, neboť chybné vymezení (např. v rozporu s kolaudačním rozhodnutím) může vést až k neplatnosti prohlášení a negativně ovlivnit platnost následných převodů jednotek.

Byt je vymezen jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Vzhledem k tomu, že podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona není kolaudace správním rozhodnutím, nebo se vůbec nevydává, je třeba za rozhodnutí předpokládané ZoVB považovat kolaudační souhlas podle § 122 stavebního zákona, popřípadě právní možnost užívat byt podle § 119 a násl. stavebního zákona.¹⁹ S ohledem na esenciální úlohu stavebního úřadu při vymezení bytu je nutné zohlednit stavebně právní předpisy, které se pojmem byt zabývají. Takovým předpisem je zejména vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.

¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000

¹⁹ NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 18

137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, která definuje byt jako soubor místností, popřípadě jednotlivou obytnou místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.²⁰ Obytná místnost je potom vymezena jako část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².²¹

Nebytový prostor je ZoVB definován pozitivně jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení a negativně tak, že nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru a společné části domu. Novela ZoVB č. 103/2000 Sb. zavedla pojmy **rozestavěný byt** a **rozestavěný nebytový prostor**. Rozumí se jimi místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení (resp. 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.

3. 3. Příslušenství jednotky a podlahová plocha bytu

ZoVB pracuje s pojmem **příslušenství jednotky**, aniž by jej sám vymezil. Je proto třeba použít obecná ustanovení OZ o příslušenství věci. Podle § 121 odst. 1 OZ jsou příslušenstvím věci takové věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou podle § 121 odst. 2 OZ vedlejší místnosti a prostory určené k užívání společně s bytem, např. sklep nebo oddělená komora. Je předmětem sporu, zda může být pro účely ZoVB kromě vedlejších místností příslušenstvím bytu i prostor (např. terasa či lodžie). Podle většinového názoru v teorii i judikatuře nejsou takové prostory příslušenstvím, ale společnými částmi domu. Naproti tomu Nejvyšší správní soud ČR dovodil²², že balkón

²⁰ § 3 písm. 1 vyhlášky č. 137/1998 Sb.

²¹ § 3 písm. m) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

²² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne Sp. zn. 1 As 2/2004 – 214

může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek, anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu. Podle NSS záleží na vlastníkovi budovy, zda v prohlášení vymezí balkón jako společný prostor, nebo jako příslušenství jednotky. Část právních teoretiků společně s autorem této práce považuje tento názor za přesvědčivý. Zařazení lodžii a teras, k nimž existuje přístup z jediného bytu a které jsou jeho vlastníkem trvale a výhradně užívány, do společných prostor domu, není logické.

Podlahovou plochou bytu se rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do podlahové plochy bytu se tedy nezapočítávají prostory lodžii a teras, ani když jsou určeny k výhradnímu užívání vlastníkem bytu. Údaj o podlahové ploše je součástí prohlášení vlastníka. Samotný výpočet podlahové plochy může činit určité obtíže, neboť podle stručné definice podlahové plochy v § 2 písm. i) není jasné, jak postupovat v případě některých stavebních prvků. Příkladem mohou být ústupky dveří a oken, přízdívky (tzv. sokly), příčky, které nerozdělují místnost až ke stropu, či schodiště v mezonetových bytech. Podle výkladu odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR se do podlahové plochy nezapočítávají nosné sloupy uprostřed místnosti, ani příčky, které neoddělují místnosti až ke stropu, počítají se však plochy využitě k zastavení např. zařizovacími předměty. V případě bytu umístěného ve dvou patrech spojených schodištěm se započítává plocha dolního průmětu schodiště, plocha otvoru v podlaze horní místnosti se nezapočítává.²³

3. 4. Společné části domu

ZoVB obsahuje v § 2 písm. g) rozsáhlý demonstrativní katalog společných částí domu. Tyto slouží ke společnému užívání vlastníků jednotek, jsou součástí, popřípadě příslušenstvím domu a nejsou samostatným předmětem právních vztahů. Vše, co tvoří součást budovy a není jednotkou, je společnou částí domu. Společnými částmi domu tak jsou např. základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, rozvody elektřiny a tepla, komíny, společné antény atd. Nejednoznačná je otázka

²³ KUBA, B., Podlahová plocha jednotky – součást prohlášení vlastníka jednotky

právního režimu oken. Ty mohou být jak součástí jednotky, tak společnou částí domu. Rozhodující je zde prohlášení vlastníka, které může určit okna jako součást jednotky. V opačném případě zůstávají okna společnou částí domu.

Zákon rozlišuje absolutně a relativně společné části domu. První jmenované jsou určeny společnému užívání vlastníků všech jednotek, druhé pak vlastníkům jen některých jednotek. Vymezení absolutně a relativně společných částí domu je obligatorní součástí prohlášení vlastníka.²⁴ Společné části domu jsou v souladu s dualistickou teorií, jež preferuje spoluvlastnickou koncepci, v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost spoluvlastnických podílů se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.²⁵ Podíl na relativně společných částech se zohlední v podílu na absolutně společných částech, a to následujícím způsobem. K podlahové ploše absolutně společných částí se připočte podlahová plocha částí relativně společných a následně se podíl na relativně společných částech připočte k podlahovým plochám jednotek, k nimž náleží. Ve zlomku určujícím podíl na absolutně společných částech tvoří takto upravená plocha jednotky čitatele, zatímco ve jmenovateli je celková podlahová plocha všech společných částí domu. Spoluvlastnický podíl vlastníka na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, se neevduje v katastru nemovitostí.²⁶ Ustanovení o výpočtu spoluvlastnických podílů jsou kogentního charakteru, není tedy možné přidělit např. prohlášením vlastníka k jednotce větší spoluvlastnický podíl na společných částech domu, než k ní náleží podle zákona.

Úprava spoluvlastnictví společných částí domu podle ZoVB je odlišná od obecné úpravy podílového spoluvlastnictví v § 136 an. OZ. Podíl na společných částech tvoří spolu s jednotkou jediný předmět vlastnického práva, neoddělitelně sleduje právní osud jednotky a nelze s ním samostatně disponovat. Jednotliví spoluvlastníci nejsou

²⁴ Absolutně společné části musí být vymezeny vždy, relativně společné jen pokud v domě existují.

²⁵ § 8 ZoVB

²⁶ Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. 8. 2000 č. j. 2648/2000-23 k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění

oprávnění a závázání z právních úkonů týkajících se společných částí společně a nerozdílně, ale jen do výše svých spoluvlastnických podílů. To hraje roli zejména tam, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba zajišťující správu domu. Spoluvlastníci také nemohou uplatnit předkupní právo podle § 140 OZ, je-li předmětem prodeje jednotka a s ní související společné části domu. Společné části domu nemohou být předmětem dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Ustanovení OZ o podílovém spoluvlastnictví se podle § 3 odst. 1 ZoVB se použijí jen tehdy, je-li předmětem spoluvlastnictví jednotka.

3. 5. Pozemek

ZoVB rozeznává dva druhy pozemků. **Zastavěný pozemek** je § 2 písm. k) definován jako pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. Zastavěný pozemek je pojem vytvořený výlučně pro účely nového ustanovení § 21 odst. 5, podle kterého vznikne k takovému pozemku za popsáných podmínek ze zákona věcné břemeno užívání pozemku ve prospěch vlastníka bytového domu, který se na něm nachází.²⁷ Jiná ustanovení pak operují s pojmem **pozemek** (stavební parcela), jenž vlastní zákonnou definici nemá. Zahrnuje jak zastavěný pozemek, tak pozemek související, který na zastavěný pozemek funkčně navazuje a zpravidla obsahuje venkovní úpravy související s provozem domu (přístupové cesty, parkovací stání, dvory, zahrady, prostory k ukládání odpadu atp.).

Podobně jako společné části domu je i pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Není vyloučeno, aby jeden související pozemek byl společný pro několik domů (např. společný dvůr). Takový pozemek je potom ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek všech domů, pro které plní v souladu s prohlášením vlastníků funkci souvisejícího pozemku. Spoluvlastnický podíl je určen poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové výměře podlahových ploch všech jednotek v domě. Je-li vlastník budovy i vlastníkem nebo spoluvlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající

²⁷ NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 32

velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.²⁸ Opuštění zásady superficies solo cedit v ČR umožňuje, aby vlastník budovy neměl k pozemku vlastnické právo, ale např. jen právo nájmu. V takovém případě je vlastník pozemku povinen smluvně upravit práva vlastníků jednotek k pozemku tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Je-li podílovým spoluvlastníkem pozemku vlastník jednotky, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku.²⁹ Přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky

4. Vznik vlastnictví bytu

Vlastnictví k jednotce vzniká originálně na základě smlouvy o výstavbě či prohlášení vlastníka, nebo derivativně. Mezi derivativní způsoby řadíme převod (např. smlouvou kupní, směnnou, darovací), přechod (dědění) a dále vznik vlastnictví jednotek důsledkem vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, popřípadě vypořádání zaniklého společného jmění manželů.

4. 1. Prohlášení vlastníka

Prohlášením vlastníka budovy se vlastnictví budovy mění na vlastnictví jednotek, dochází k reálnému rozdělení domu na jednotky. V prohlášení vlastník vymezí jednotky, společné části domu včetně podílů jednotlivých vlastníků na nich a pravidla správy domu. Prohlášení se tak stává dokumentem zásadním nejen pro vznik vlastnictví, ale i pro další fungování domu. Jako jednostranný soukromoprávní úkon musí prohlášení vlastníka splňovat obecné náležitosti právního úkonu stanovené § 34 a

²⁸ § 21 odst. 1 ZoVB. Spoluvlastník pozemku převede na vlastníky jednotek spoluvlastnický podíl z vlastního spoluvlastnického podílu.

²⁹ § 20 odst. 2 ZoVB

násl. OZ. Musí tedy být učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, osobou způsobilou k právním úkonům.

Mezi obecné náležitosti prohlášení patří jednoznačná identifikace vlastníka budovy³⁰ a projev vůle prohašovatele určující části budovy, které se stanou jednotkami a společnými částmi domu. K tomu dále předepisuje ZoVB v § 4 odst. 1 písemnou formu prohlášení a v § 4 odst. 2 další, zvláštní náležitosti. Písemné prohlášení tak vždy musí obsahovat označení budovy³¹ a pozemku³² údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky³³ včetně jejího pojmenování a umístění v budově, typ jednotky³⁴, popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení. Z pojmenování jednotky musí být patrné, zda se jedná o byt, nebo nebytový prostor, popřípadě o jaký druh nebytového prostoru jde (skladiště, restaurace). Popis jednotek zahrnuje vymezení jednotlivých místností (obývací pokoj, koupelna, kuchyň), popisem vybavení se rozumí základní popis sanitárního vybavení, vestavěných úložných prostor, technického zázemí (elektroinstalace, zařízení měřící odběr vody, karma, bojler, topení) kuchyňských linek atp.

Prohlášení určí absolutně a relativně společné části domu a stanoví spoluvlastnické podíly na nich. Spoluvlastnické podíly, které se určí poměrem podlahové plochy příslušné jednotky a podlahové plochy všech jednotek v domě, se zapíší do katastru nemovitostí. Vymezení společných částí domu je třeba věnovat zvláštní pozornost. Zejména v tomto bodě totiž hrozí, že prohašovatel nesplní požadavek určitosti stanovený § 37 OZ a způsobí tak absolutní neplatnost prohlášení. Jako vhodné se proto jeví jen obecné negativní vymezení společných prostor, které v souladu s dualistickou koncepcí bytového vlastnictví prohlásí za společné části domu

³⁰ Jméno, bydliště a rodné číslo u fyzických osob, název, sídlo a IČ u právnických osob

³¹ Název obce, popř. části obce, ulice, údaj o katastrálním území, číslo popisné nebo evidenční

³² Parcelní čísla parcel, které tvoří pozemek, včetně rozlišení pozemku zastavěného a souvisejícího, typ a druh pozemku, výměra parcel, katastrální území, obec a údaj o tom, zda je vlastník budovy též vlastníkem pozemku

³³ Každá jednotka je v katastru nemovitostí individualizována číslem ve tvaru DDDD/JJJJ, kde DDDD je

č. p. domu a JJJJ je číslo jednotky.

³⁴ Tj. zda se jedná o jednotku dokončenou, nebo rozestavěnou.

vše, co není vlastníkem určeno jako jednotky. Přesné pozitivní vymezení všech společných částí je totiž obtížné, ne-li zcela nemožné.

Obligatorní náležitostí prohlášení jsou též práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Může se jednat jak o práva věcná, tak o práva závazková. Z věcných práv může jít především o vlastnické právo k pozemku, věcná břemena a zástavní práva váznoucí na budově. Ze závazkových práv se jedná zejména o nájemní práva, práva a povinnosti ze smluv o dílo, závazkové právní vztahy ze smluv o výstavbě podle ustanovení § 17 a násl., práva a povinnosti z pojistných smluv. Dále to budou práva a povinnosti ze smluv souvisejících s provozem domu, to je zejména ze smluv o dodávce vody a odvodu kanalizace, dodávce elektřiny, případně plynu, odvozu domovního odpadu.³⁵

Další povinné náležitosti pak vymezují vztahy mezi spoluvlastníky při správě domu, resp. společných částí domu. Prohlašovatel určí, jakou měrou budou vlastníci jednotek přispívat na údržbu, správu a opravy domu. Toto určení je pro vlastníky závazné, ale mohou jej předepsaným způsobem změnit. Doporučuje se určit způsob, jakým se příspěvky stanoví, spíše než pevnou částku. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba zajišťující správu domu začíná fungovat až s určitým odstupem po vzniku vlastnictví jednotek, nebo nezačne fungovat vůbec, je v prohlášení nutné určit osobu pověřenou správou domu.³⁶

K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Vyžaduje se³⁷, aby byl podpis na prohlášení úředně ověřen, popřípadě aby vlastník uznal pravost svého podpisu prohlášením před katastrálním úřadem. Alternativou je vyhotovení prohlášení formou notářského zápisu či prohlášení advokáta

³⁵ NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 58

³⁶ Vzhledem k nemožnosti zavazovat prohlášením třetí osoby musí být osoba správce smluvně zajištěna nejlépe ještě před vydáním prohlášení.

³⁷ § 37 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů

o tom, že prohlášení sám vyhotovil, popřípadě že je vlastník v jeho přítomnosti vlastnoručně podepsal.

Platné a účinné prohlášení vlastníka budovy se vkládá do katastru nemovitostí. Je však otázkou, zda vkladem také vzniká vlastnictví jednotek podle dikce § 5 odst. 1, nebo zda je vznik vlastnictví vázán až na převod první jednotky v domě, jak stanoví § 7. Tento zdánlivý vnitřní rozpor ZoVB je způsoben skutečností, že ZoVB počítá s prohlášením vlastníka budovy jako povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Naproti tomu pokyny i praxe českých katastrálních úřadů umožňují samostatný vklad prohlášení vlastníka budovy a ZoVB takový postup výslovně nevylučuje. Pokud je tedy prohlášení vlastníka zapsáno ještě před převodem první jednotky, stává se vlastník budovy vlastníkem jednotek bez ohledu na znění § 7 ZoVB.³⁸ K rozdělení budovy na jednotky pak dochází zpětně ke dni doručení příslušného návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

O následné změně prohlášení rozhodují vlastníci jednotek na shromáždění společenství vlastníků jednotek podle § 11 ZoVB tam, kde společenství vznikne. V opačném případě rozhodují vlastníci jednotek podle § 11 odst. 8 ZoVB. O nejdůležitějších otázkách, kterými jsou změna stavby, změna účelu užívání stavby a jiné změny modifikující spoluvlastnické podíly, rozhodují vlastníci jednomyslně. Mění-li se prohlášení v souvislosti s modernizací, rekonstrukcí, stavebními úpravami a opravami společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je třeba 75% hlasů všech vlastníků. V ostatních případech změn prohlášení postačí 75% hlasů přítomných vlastníků. Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenství³⁹ povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu.⁴⁰ Ten je zapíše záznamem, jsou-li řádně doloženy smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav, nebo změněným prohlášením v případě přečíslování jednotek či změně ve vymezení jednotek.

³⁸ Tento názor zastává T. Dvořák ve DVORÁK, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 118

³⁹ Popřípadě všichni vlastníci tam, kde společenství vlastníků jednotek nevzniklo

⁴⁰ § 11 odst. 7 ZoVB

Zásadní otázkou je neplatnost vadných prohlášení vlastníků budov. Vadné prohlášení může být neplatné zejména pro neurčitost nebo nesrozumitelnost podle § 37 odst. 1 OZ, nebo pro rozpor se zákonem podle § 39 OZ. V úvahu připadá i relativní neplatnost podle § 145 odst. 2 OZ v případě, že prohlášení vlastníka budovy, která je ve společném jmění manželů, nevydají oba manželé. Dojde-li k pouhé chybě v psaní nebo počtech (například při stanovování spoluvlastnických podílů zlomkem), není prohlášení neplatné, pokud je jeho význam nepochybný. Ovšem v případě, kdy vůbec nedojde k určení spoluvlastnického podílu vlastníka některé z jednotek, nebo součet podílů nedává 100%, je takové prohlášení neplatné pro neurčitost.⁴¹ Absolutní neplatnost pro rozpor se zákonem může nastat, je-li prohlášení vydané v rozporu se zákonem nebo odporuje zákonu svým obsahem. Vždy je však třeba zkoumat intenzitu porušení zákona. Nejvyšší soud ČR⁴² i Ústavní soud ČR⁴³ dovodily, že ne každé porušení zákona znamená automaticky neplatnost právního úkonu. Takový striktně gramatický a formalistický výklad by v oblasti vlastnictví bytů znamenal vážné ohrožení právní jistoty a dobré víry třetích osob. Ústavní soud ČR doslova konstatoval, že „závěr, že určitý právní úkon je neplatný pro rozpor se zákonem nebo proto, že zákon obchází, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu. V soukromoprávní sféře ne každý rozpor se zákonem má za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře není jen ochrana zájmů státu, ale především ochrana soukromoprávních vztahů, tedy především ochrana smluvních vztahů podle zásady pacta sunt servanda. V soukromoprávní sféře platí zásada, že co není zakázáno, je dovoleno. Proto každý zákonný zásah do této sféry je třeba vnímat jako omezení lidské svobody, a proto je nutno vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně. Opačný výklad by byl v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny práv a svobod, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod (v tomto případě smluvní volnosti stran) musí být šetřeno

⁴¹ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 5. 1998, sp. zn. 33 Ca 15/98

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 314/2003
a rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1067/2004

⁴³ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04

jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.“

V souladu s tímto výkladem například judikatura Nejvyššího soudu nepodmiňuje platnost prohlášení vlastníka jeho bezpodmínečným souladem s kolaudačním rozhodnutím. V rozsudku Nejvyššího soudu se doslova uvádí: „Žalobci zajisté pochybili, jestliže ve svém prohlášení k domu č. p. 419 v k. ú. S. zahrnuli, v rozporu se stále platným kolaudačním určením, „bývalý“ domovnícký byt nikoli mezi bytové jednotky, ale do společných částí domu. Tuto chybu, která protirečí ustanovení § 2 písm. b/, g/ ZoVB, však lze zhojit cestou opravy v katastrálním operátu podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. Zatím však není důvodu posuzovat prohlášení spoluvlastníků ani jako částečně, natož zcela neplatné. Následky dosud zapsané nesprávnosti nikoho bezprostředně nepoškozují a není ve veřejném zájmu zpochybňovat platnost v zásadě jinak správného dokumentu a jeho zápisu v katastru“.⁴⁴

4. 2. Smlouva o výstavbě

Jedním ze základních způsobů vzniku vlastnictví jednotky je její výstavba. K té může dojít v rámci výstavby celého nového domu s byty, nebo nástavbou či přístavbou k existujícímu domu. Populárním způsobem výstavby nových jednotek je také stavební přeměna společných částí domu, zejména podkroví a půd v historických centrech měst. ZoVB upravuje v § 17 – 19 smlouvu o výstavbě, zvláštní typ obligačního institutu, kterým stavebníci vymezí vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu s jednotkami. V případě výstavby nové jednotky v existujícím domě upravuje smlouva o výstavbě práva a povinnosti mezi stavebníkem jednotky a vlastníky původních jednotek v domě, nebo vlastníkem budovy, není-li budova na jednotky rozdělena⁴⁵.

⁴⁴Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3248/2008

⁴⁵ Potom je obsahem smlouvy o výstavbě i vymezení jednotek v dosavadní budově podle § 4 odst. 1, včetně stanovení velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy podle § 4 odst. 2 písm. d).

ZoVB stanoví v § 18 zvláštní náležitosti smlouvy o výstavbě. Podobně jako u prohlášení vlastníka budovy se jedná o označení pozemku⁴⁶ a úpravu práv k němu. Jednotky se vymezí číslem, pojmenováním, umístěním v domě, určením rozsahu podlahové plochy, vybavením a příslušenstvím. Popis jednotky by měl být detailnější, než je tomu u prohlášení, aby se předešlo případným sporům. Smlouva o výstavbě určí, který stavebník bude vlastníkem příslušné jednotky, vymezí absolutně a relativně společné části domu a stanoví spoluvlastnické podíly stejným způsobem, jako prohlášení vlastníka.

Na rozdíl od prohlášení upraví smlouva o výstavbě navíc způsob financování výstavby, zejména výši a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků. Stavebníci zpravidla nestaví dům či jednotku svépomocí, ale stávají se objednateli ve smlouvě o dílo. V takovém případě odpovídají za závazky ze smlouvy o dílo dílčím způsobem podle § 511 odst. 2 OZ, není-li ovšem dohodnuto jinak.

Součástí smlouvy o výstavbě je i určení 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. Ustanovení o způsobu správy domu a pozemku se zřejmě týkají úpravy vztahů stavebníků pouze pro dobu výstavby až do zavedení standardního režimu správy domu a pozemku. Způsob správy domu a pozemku pro dobu po skončení výstavby upravuje následující ustanovení (písm. g))⁴⁷. Navíc se uplatní obecná pravidla pro správu zakotvená v § 9 – 16 ZoVB a za tím účelem zpravidla vznikne společenství vlastníků jednotek. V případě stavebních úprav domu, při kterých vzniká nová jednotka, zajišťuje správu domu standardně společenství vlastníků jednotek, popřípadě jiná osoba, pokud společenství nevzniklo.

Podle § 21 odst. 3 je součástí smlouvy o výstavbě také převod spoluvlastnických podílů k pozemku. Podle T. Dvořáka však taková úprava nezohledňuje akcesoritu vlastnictví pozemku k vlastnictví jednotky v případě vzniku nové jednotky v existujícím domě. Tvrdí, že „převod“ ve skutečnosti transformací velikosti spoluvlastnických

⁴⁶ Název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna.

⁴⁷ NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 234

podílů, přičemž ve smlouvě o výstavbě nedochází k převodu, ale ke změně vymezení jejich velikosti na základě jiného právního jednání.⁴⁸

K rozdělení budovy na jednotky dochází v okamžiku, kdy vznikne vlastnictví rozestavěné jednotky podle smlouvy o výstavbě. Vzhledem k § 2 písm. e) a f) je to moment, kdy je rozestavěnost celého domu aspoň v takovém stupni, že dům je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Stejná podmínka platí i v případě půdních vestaveb, což je problematické, protože vnější charakter stavby se vestavbou nemění. Vlastnictví jednotky tedy vzniká *de lege*. Tomu protičečí (chybná) úprava zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, která váže vznik vlastnictví ke dni podání návrhu na vklad. Správně by se mělo vlastnictví rozestavěné jednotky zapsat záznamem.

Záměrem zákonodárce při úpravě smlouvy o výstavbě bylo podpořit odklon od výstavby domů bytovými družstvy a motivovat individuální stavebníky, aby si svépomocí namísto rodinných domů stavěli bytové domy, neboť „taková výstavba bude zřejmě výhodnější vzhledem k nižším nárokům na stavební pozemky, menším nákladům na inženýrské sítě a k celkově nižší stavební náročnosti.“⁴⁹ V praxi však tento institut není příliš využíván. Developerské společnosti, které stojí za stavbou většiny bytových domů, pochopitelně volí jednodušší způsob výstavby budovy a její následné rozdělení na jednotky prohlášením vlastníka. I v případě kolektivní výstavby domu se jeví jako vhodnější založení právnické osoby, tj. družstva, za tím účelem. Jediná oblast, kde se autorovi práce jeví smlouva o výstavbě jako vhodný instrument, je výstavba nové jednotky v existujícím domě s jednotkami. I v tomto případě však stavebník – budoucí vlastník jednotky může narazit na skutečnost, že vlastníci původních jednotek s ním nebudou mít zájem smlouvu o výstavbě uzavřít a tím mu vznik vlastnictví jednotky znemožní.

⁴⁸ T. Dvořák, *Vlastnictví bytů*, s. 150 - 151

⁴⁹ Důvodová zpráva k ZoVB

4. 3. Vznik vlastnictví jednotky na základě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů

§ 5 ZoVB umožňuje vznik vlastnictví jednotky rovněž 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.

V případě podílového spoluvlastnictví budovy přichází tedy v úvahu dvě možnosti. První je smlouva všech spoluvlastníků budovy o zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání rozdělením budovy na jednotky. Taková smlouva musí obsahovat i náležitosti prohlášení vlastníka podle § 4 odst. 2 ZoVB. Druhou možností je rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, které pak nahrazuje prohlášení vlastníka podle § 4 ZoVB.⁵⁰ Ústavněprávní judikatura zaujala stanovisko, podle kterého bytové vlastnictví představuje způsob vypořádání nastupující při nemožnosti reálného dělení věci a předchází příkázání věci některému ze spoluvlastníků.⁵¹ Soud může k tomuto způsobu vypořádání přistoupit, pokud jej alespoň jeden ze spoluvlastníků navrhne, není ale nutné, aby s tímto postupem všichni podíloví spoluvlastníci souhlasili.⁵² Úprava vzniku vlastnictví jednotky předpokládá, že velikost ideálních spoluvlastnických podílů bude odpovídat velikosti podílů na společných částech domu po vypořádání. Takový výsledek vypořádání však může být podmíněn rozsáhlými stavebními úpravami a může tak vypořádání tímto způsobem znemožnit. § 147 odst. 1 OZ stanoví, že předpokladem rozdělení věci je, že rozdělení je dobře možné. Logickou alternativou nahrazující stavební úpravy by byla přiměřená finanční kompenzace spoluvlastníků, jejichž podíl na společných částech domu by byl po vypořádání menší.

Podíloví spoluvlastníci jsou při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví významně omezeni ustanovením § 5 odst. 5 ZoVB, podle kterého nelze výše popsáním způsobem nabýt do vlastnictví jednotku, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007

⁵¹ Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 12. 4. 2006, sp. zn. I. ÚS 174/2005

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 650/2002

fyzická osoba. Judikatura však připouští, že zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebrání krátkodobý pronájem.

Právní následky zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou nastávají vkladem do katastru nemovitostí, právní následky soudního rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nastávají právní mocí příslušného rozhodnutí.

4. 4. Převod vlastnictví k jednotce

Z derivativních způsobů nabytí vlastnictví bytu, tj. takových způsobů, kdy nový vlastník odvozuje své vlastnické právo od vlastnického práva vlastníka předchozího, je nejčastější převod vlastnictví na základě smlouvy. ZoVB upravuje v § 6 náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce. Tato smlouva však není samostatným občanskoprávním smluvním typem, ale speciálním typem smlouvy, který zohledňuje zvláštní charakter institutu vlastnictví bytu jako fikce věci v právním smyslu. Z toho vyplývá, že smlouva o převodu jednotky musí kromě obecných náležitostí dvoustranného⁵³ právního úkonu a dalších obligatorních náležitostí stanovených v § 6 ZoVB splňovat i obecné náležitosti jiného smluvního typu. Nejčastěji se bude jednat o smlouvu kupní, ale může jít i o další smluvní typy podle OZ, např. smlouvu darovací, směnnou, nebo inominátní. V úvahu připadají i smluvní typy upravené zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, a to v případě smlouvy o prodeji podniku podle § 476 a násl., je-li byt součástí podniku, nebo smlouvy o koupi najaté věci podle § 489 a násl. ObchZ. Sám ZoVB pak upravuje smlouvu o bezplatném převodu vlastnictví družstevního bytu a nebytového prostoru a smlouvu o bezplatném převodu ideálního spoluvlastnického podílu na družstevním nebytovém prostoru.

4. 4. 1. Převod vlastnictví jednotky na základě kupní smlouvy

Obsahem kupní smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je závazek prodávajícího převést na kupujícího vlastnictví jednotky a závazek kupujícího zaplatit prodávajícímu kupní cenu. Předmětem smlouvy je dokončená nebo rozestavěná

⁵³ Či výjimečně vícestranného, např. v případě tzv. vícesměnných smluv

jednotka, která byla vymezena v prohlášení vlastníka zapsaném v katastru nemovitostí, nebo vznikla na základě smlouvy o výstavbě a stala se tak samostatným předmětem vlastnického práva.⁵⁴ Nesplňuje-li jednotka tyto podmínky, je kupní smlouva neplatná pro nemožnost plnění podle § 37 odst. 2 OZ, neboť předmět koupě právně neexistuje.

Společně s vlastnickým právem k jednotce přechází na kupujícího ze zákona i spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Spoluvlastnické právo k pozemku přechází vždy tehdy, je-li prodávající sám jeho spoluvlastníkem. Na nového vlastníka přechází i další práva a závazky spojené s vlastnictvím jednotky, zejména členství ve společenství vlastníků jednotek, věcná břemena a závazky plynoucí ze zajišťovacích prostředků váznoucích na jednotce, na pozemku, nebo na společných částech domu.

Smlouva se řídí ustanoveními § 588 a násl. OZ o smlouvě kupní a zároveň musí splňovat náležitosti vymezené v § 6 ZoVB. OZ v § 46 odst. 1 stanoví pro smlouvy o převodech nemovitostí písemnou formu, podle odst. 2 musí být projevy účastníků na téže listině. Nedodržení předepsané formy je stíženo sankcí absolutní neplatnosti smlouvy. Projevy vůle všech smluvních stran musí být předepsaným způsobem zjištěny, podobně jako u prohlášení vlastníka.⁵⁵

Stejně jako u smlouvy o výstavbě musí být v kupní smlouvě o převodu vlastnictví jednotky jednoznačně identifikovány smluvní strany, fyzická osoba jménem, bydlištěm a rodným číslem, právnická osoba názvem, sídlem a IČ.

Předmět koupě, tj. jednotka, je pak jednoznačně vymezen údaji určenými v § 6 odst. 1 ZoVB. Jedná se o údaje odpovídající údajům v prohlášení vlastníka, tj. označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově, popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, stanovení spoluvlastnického

⁵⁴ Výjimkou je převod první jednotky v domě, při kterém se prohlášení příkládá až k návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.

⁵⁵ § 37 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů

podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 ZoVB, údaji podle katastru nemovitostí, práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

Chybí-li některá z výše uvedených náležitostí, je právní úkon týkající se převodu vlastnického práva k bytové jednotce neurčitý a z tohoto důvodu nelze podle takové smlouvy povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.⁵⁶ Není však vyžadováno, aby se označení jednotky přesně shodovalo s příslušným prohlášením vlastníka. Postačí, shodují-li se údaje se zápisem v katastru nemovitostí.⁵⁷

Podstatnou náležitostí kupní smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce je kupní cena. Kromě sjednání výše kupní ceny je vhodné sjednat i podmínky splatnosti, jinak vzniká kupujícímu povinnost uhradit celou kupní cenu bez zbytečného odkladu podle § 591 OZ. Smluvní strany mohou sjednat úhradu kupní ceny jednorázově, nebo ve splátkách, bezhotovostně, či hotově. Při platbě v hotovosti je však třeba dodržet zákonný limit pro platbu v hotovosti stanovený zákonem č. 254/2004 Sb. o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, jenž činí 350 000 Kč v průběhu jednoho kalendářního dne.

Výhodným a při sjednávání splatnosti kupní ceny často využívaným institutem je advokátní úschova. Smlouva o advokátní úschově je trojstranným závazkovým vztahem, jehož subjekty jsou kupující, prodávající a advokát. Kupující, zpravidla při podpisu kupní smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce, složí na zvláštní, tzv. svěřenecký účet vedený bankou ve prospěch advokáta sjednanou kupní cenu jednotky. Obsahem smlouvy o úschově je závazek advokáta za úplatu spravovat složenou kupní cenu až do doby, než je dokončen převod vlastnictví jednotky, tj. než je vlastnické právo kupujícího k jednotce zapsáno do katastru nemovitostí. Advokát se zaváže vyplatit kupní cenu prodávajícímu zpravidla v okamžiku, kdy je mu doložen vklad vlastnického práva kupujícího k jednotce, např. doložkou ke kupní smlouvě od katastrálního úřadu o povolení vkladu. Důvěryhodnost a odbornost advokáta zvyšuje

⁵⁶ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 10. 1998, sp. zn. 33 Ca 145/98

⁵⁷ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. 12. 1998, sp. zn. 30 Ca 21/98

jistotu kupujícího, že prodávajícímu nebude kupní cena uhrazena dříve, než bude převod vlastnického práva dokončen. Na druhé straně prodávající má jistotu, že kupující splní svůj závazek zaplatit kupní cenu. Vhodnost advokátní úschovy ještě zvyšuje skutečnost, že od podání návrhu na vklad do zapsání vlastnického práva katastrálním úřadem do katastru nemovitostí může uplynout 30 i více dnů. To by vystavovalo kupujícího, který složil kupní cenu přímo prodávajícímu při podpisu smlouvy, nepřiměřené nejistotě. Alternativou k advokátní úschově je úschova notářská podle § 81 a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), nebo otevření bankovního akreditivu podle § 682 a násl. ObchZ.

Charakteristickým znakem smluvního převodu vlastnictví k nemovitosti je jeho dvoufázovost. Rozlišujeme přitom právní důvod a právní způsob převodu. Právním důvodem převodu je smlouva, ve které se prodávající zavazuje převést vlastnictví k jednotce na kupujícího právem uznaným způsobem převodu. Tím je v českém právu intabulace neboli vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky má tedy účinky toliko obligační, nikoliv translační. Vlastnické právo kupujícího k jednotce vzniká okamžikem zápisu do katastru nemovitostí, a to s právními účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu.

K situaci, kdy dojde k odstoupení od smlouvy po vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, se Ústavní soud vyjádřil ve prospěch ochrany práv třetích osob: „Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 OZ se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěřujícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.“⁵⁸ Přesně opačný názor však zaujal Nejvyšší soud, když jen o pár dní později judikoval: „Platným a účinným odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, na základě které nabyl (měl nabyt) účastník smlouvy vlastnické právo, se ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 OZ zrušují (zanikají) od počátku obligační a věcné (věcně právní) účinky smlouvy a ve

⁵⁸ Nález ÚS Pl. ÚS 78/06 ze dne 16. 10. 2007

vlastnictví nemovitostí je tu stejný právní stav, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví nikdy nedošlo; to platí i tehdy, jestliže nabyvatel, dříve než došlo ke zrušení smlouvy odstoupením, nemovitost převedl na další osobu, a i kdyby další nabyvatel byl v dobré víře, že se stal jejím vlastníkem.)⁵⁹ Tento tvrdý postoj v rozporu s citovaným a dalšími nálezy Ústavního soudu.⁶⁰ Nejvyšší soud následně zmínil tak, že připustil ochranu vlastnictví dalších nabyvatelů v dobré víře. „Jestliže však nabyvatel nemovitosti od prvního kupujícího nebyl v době uzavření druhé kupní smlouvy v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran mohla účinně odstoupit od první kupní smlouvy, vztahují se účinky odstoupení i na něj. Důkazní povinnost o existenci této dobré víry má další nabyvatel.“⁶¹

V případě, že prodávající (např. podvodně) uzavře smlouvu o převodu vlastnictví jednotky s více různými kupujícími, nabývá vlastnictví ten z nich, který jako první doručí návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ostatní poškození kupující mají pouze právo na náhradu škody podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420 an. OZ).⁶²

4. 4. 2. Dispoziční omezení vlastníka jednotky

Vlastník (zejména obec), který vložением prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí přemění budovu na dům s jednotkami, je ve svém oprávnění poprvé převést jednotku na jinou osobu omezen právy nájemce podle § 22 ZoVB. Je-li nájemcem fyzická osoba, má vlastník povinnost nabídnout převod bytu právě tomuto nájemci. Nabídka musí být písemná a musí obsahovat náležitosti smlouvy o převodu jednotky uvedené v § 6 odst. 1 ZoVB, jinak je absolutně neplatná⁶³. Nabízená kupní cena musí být v souladu s cenovým předpisem, tj. zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, který v § 2 odst. 3 zakazuje zneužití hospodářského postavení prodávajícího k dosažení nepřiměřeného hospodářského zisku. Obranou proti nepřiměřené požadované kupní

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 6. 2007, sp. zn. 32 Odo 161/2006

⁶⁰ např. nálezy ÚS II. ÚS 1747/07 ze dne 29. 11. 2007

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. NS 31 Cdo 3177/2005

⁶² ČÁP, J., Zákon o vlastnictví bytů, s. 81

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1411/2008

ceně je podání určovací žaloby nájemníkem podle § 80 písm. c), kterou se bude dožadovat určení neplatnosti nabídky pro rozpor se zákonem (cenovým předpisem) podle § 39 OZ. Nájemník má od doručení nabídky lhůtu šest měsíců k jejímu přijetí. Tuto lhůtu nelze zkrátit, a to ani tehdy, když nájemce do jejího uplynutí projeví vůli nabídku nepřijmout.⁶⁴

Pokud nájemce práva první koupě nevyužije, počne po uběhnutí šestiměsíční lhůty běžet lhůta nová, tentokrát v délce jednoho roku, ve které má nájemce právo přednostní koupě za podmínek § 606 OZ. Realizace tohoto práva je závislá na kvalifikovaném zájmu třetí osoby. Nájemce je oprávněn koupit byt, pokud zaplatí kupní cenu nabídnutou někým jiným. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zaniká. Podle komentáře k občanskému zákoníku má „cena nabídnutá někým jiným“ vystihnout cenu, za níž je kupec v daném místě a čase ochoten věc koupit, tedy cenu reálně dosažitelnou. Může jít o cenu již dohodnutou s potenciálním kupcem nebo o reálnou tržní cenu stanovenou na základě nabídky třetích osob, popř. na základě odborného posudku o tzv. obvyklé ceně věci, stanovené podle poptávky a nabídky.⁶⁵ Vlastník tedy musí nabízenou cenu odůvodnit, nemusí však v nabídce uvádět jméno konkrétního kupce. Nabízená cena se může i zvýšit oproti nabídce první koupě, neboť mezi oběma nabídkami není zákonný vztah.

Pokud vlastník učiní nabídku, má nájemce lhůtu tři měsíce k jejímu přijetí. Po jejím uplynutí zaniká i předkupní právo nájemce, nejpozději však předkupní právo zaniká uplynutím jednorocní objektivní lhůty. Vlastník pak může převést jednotku bez omezení.

⁶⁴ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 5. 1998, sp. zn. 20 Co 553/97

⁶⁵ ŠVESTKA, J., Občanský zákoník I, II, s. 1752

5. Zánik vlastnictví jednotky

Vlastnictví jednotky může zaniknout jedním z obecných způsobů zániku vlastnictví, nebo způsoby vymezenými v § 5 odst. 6 a 7 ZoVB. Mezi obecné způsoby patří zánik věci, tedy stav, kdy jednotka přestane vlivem zničující události existovat, dále zánik vlastnictví na základě vydržení oprávněným držitelem, nebo smrtí vlastníka, kdy jednotka přechází na dědice, popřípadě na stát jako odúmrt'. Rozhodnutím státního orgánu vlastnictví jednotky zaniká v případech rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutím správního orgánu o vyvlastnění, soudu v trestní věci, jestliže soud pravomocně uložil trest propadnutí majetku nebo propadnutí věci nebo ochranné opatření zabráni věci, při prodeji věci v rámci výkonu rozhodnutí – exekuce, nebo rozhodnutím soudu o neoprávněné stavbě.⁶⁶ Vlastnictví zaniká také projevem vůle vlastníka, tj. smlouvou kupní, darovací, či jinou, tak jak o tom bylo pojednáno výše.

ZoVB sám upravuje dva způsoby zániku vlastnictví jednotky. V prvním případě mohou vlastníci všech jednotek v domě uzavřít dohodu formou notářského zápisu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se pak rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.⁶⁷ Druhý způsob zániku předpokládá jediného vlastníka všech jednotek v domě. Tomu zákon umožňuje jednostranným prohlášením ve formě notářského zápisu zrušit vymezení jednotek a změnit tak vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.⁶⁸

⁶⁶ HENDRYCH, D., Právní slovník

⁶⁷ ZoVB § 5 odst. 6

⁶⁸ ZoVB § 5 odst. 7

6. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Práva a povinnosti vlastníků jednotek vychází z obecné úpravy vlastnictví v OZ a zvláštní úpravy vlastnictví jednotek v ZoVB, který zohledňuje specifickou povahu jednotek jako předmětů právních vztahů. ZoVB přitom upravuje jak práva vlastníků - členů společenství vlastníků jednotek, tak i vlastníků, kteří členy nejsou.

6. 1. Obecná práva a povinnosti vlastníků jednotek

Obsahem vlastnického práva je podle § 123 OZ oprávnění vlastníka v mezích zákona předmět vlastnictví držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat jeho plody a užítky (*ius fruendi*) a disponovat s ním (*ius disponendi*). Právo s věcí disponovat zahrnuje právo věc zcizit (*ius alienandi*), pronajmout ji, dát do zástavy a jinak rozhodovat o jejím osudu. Obecně má vlastník právo věc zničit (*ius abutendi*), toto právo však z povahy předmětu vlastnictví vlastník jednotky nemůže uplatnit. Vlastník však může věc (jednotku) neužívat nebo opustit⁶⁹. Výčet práv vlastníka podaný v OZ je demonstrativní a představuje soubor oprávnění, které vlastník zpravidla má, pokud nejsou omezena právním řádem nebo právním úkonem. Univerzální definici vlastnického práva a přesné vymezení vlastnických oprávnění je nemožné podat, neboť právní postavení jednotlivých vlastníků se liší ve vztahu k různým věcem a situacím.⁷⁰

Vlastnické právo vlastníka jednotky je mimo jiné omezeno na ústavní úrovni v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, podle kterého vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Vlastník jednotky je též vázán ustanovením § 127 OZ o sousedských právech. Podle § 127 odst. 1 se musí vlastník věci zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem,

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2004, sp. zn. 22 Cdo 375/2003

⁷⁰ ŠVESTKA, J., Občanský zákoník I, II, s. 679

prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Vlastník jednotky má podle § 126 OZ právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje. K výkonu práva na ochranu vlastnictví slouží zejména vlastnické žaloby, tj. žaloba reivindikační a negatorní. Žalobou reivindikační podle § 126 odst. 1 se vlastník může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neoprávněně zadržuje. V případě jednotky se vydání věci realizuje žalobou na vyklizení nemovitosti. K ochraně vlastníka před zásahy jinými než těmi, kdy je věc neoprávněně zadržována, slouží žaloba negatorní (zápůrčí). V negativně formulovaném petitu žaloby musí vlastník přesně vymežit, jakého rušení je narušitel povinen se zdržet. Negatorní žaloba je využitelná v ochraně susedských práv, například tehdy, pokud je vlastník jednotky obtěžován imisemi (hlukem, zápachem) ze susední jednotky. Míra obtěžování, tj. znepříjemňování výkonu vlastnického práva, však musí přesáhnout míru přiměřenou poměrům.

6. 2. Specifická práva a povinnosti vlastníků jednotek podle ZoVB

ZoVB jednak konkretizuje a modifikuje práva a povinnosti vlastníka jednotky vyplývající z OZ a jiných předpisů, další práva a povinnosti pak upravuje samostatně. Právní postavení vlastníka je zakotveno zejména v § 13 a násl. ZoVB. Konkrétně se jedná o následující práva a povinnosti.

a) Právo a povinnost vlastníka jednotky podílet se na správě domu⁷¹

Vlastníci jednotek se podílejí na správě domu v rozsahu, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na absolutně společných částech domu. Tato úprava je dispozitivní, co se týče příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku⁷². Nelze však dohodou změnit velikost či počet hlasů na shromáždění

⁷¹ § 13 odst. 1 ZoVB

⁷² Jak vyplývá z § 15 odst. 1 ZoVB

společenství vlastníků jednotek podle § 11 odst. 3 ZoVB⁷³, ani nelze dohodou vlastníků změnit způsob, jakým se rozúčtují ceny služeb.⁷⁴ S dohodou musí souhlasit všichni vlastníci jednotek. Taková dohoda pak působí pouze inter partes a neuplatní se vůči třetím osobám, např. v případě ručení podle § 12 ZoVB. Výkon práva na správu domu zajišťuje za tím účelem vzniklá právnická osoba - SVJ, popřípadě jiný pověřený subjekt (správce). S právem na podíl při správě domu souvisí i právo kontroly a přístupu k informacím, bez kterého by se správa domu vlastníky nedala efektivně vykonávat.⁷⁵ Zejména mají statutární orgány SVJ povinnost zpřístupnit vlastníkům relevantní informace o hospodaření společenství.

S povinností podílet se na správě domu souvisí povinnost na tuto správu finančně přispívat. Náklady, které musí vlastníci společně pokrýt, zahrnují administrativní a provozní náklady na fungování SVJ, náklady na údržbu, provoz a opravy společných částí domu nebo případné investice do renovace domu. Není-li dohodnuto jinak, přispívají vlastníci na správu domu podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. ZoVB stanoví kogentní povinnost skládat předem určené zálohy. Úhrnnou výši záloh určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech.⁷⁶ Statutární orgán SVJ následně sdělí každému z vlastníků konkrétní výši a podmínky splatnosti zálohy.

K zajištění pohledávek - nesplacených záloh na správu domu - vzniká vlastníkům jednotek zástavní právo na jednotce neplaticího vlastníka. Okamžikem vzniku je den právní moci rozsudku, kterým soud pohledávky přisoudí, zástavní právo však vzniká ex lege a soud o něm nerozhoduje. Otázkou, na kterou v odborné literatuře není jednoznačný názor, zůstává, zda v tomto případě může být zástavním věřitelem SVJ, pokud je věřitelem dluhu z nesplacených záloh. Podle § 9a ZoVB je společenství

⁷³ ČÁP, J., Zákon o vlastnictví bytů, s. 191

⁷⁴ Rozúčtování cen služeb se řídí zvláštním právním předpisem, nebo rozhodnutím cenového orgánu. Při absenci předpisu či rozhodnutí je stanovení způsobu rozúčtování ve výhradní pravomoci společenství vlastníků jednotek. Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR NS ze dne 20. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1253/2006

⁷⁵ DVOŘÁK, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 200

⁷⁶ ZoVB § 15 odst. 2

oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona. Na druhou stranu gramatickým výkladem ustanovení § 13 odst. 3 ZoVB dojdeme pouze k tomu, že zástavní právo vzniká toliko vlastníkům jednotek. O situaci, kdy je věřitelem SVJ, zákon mlčí. Je tedy možné uzavřít, že od pohledávek přisouzených vlastníkům jednotek je třeba odlišovat pohledávky z povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství. K těmto pohledávkám zástavní právo nevzniká.⁷⁷

b) Povinnost vlastníka odstranit škody

Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.⁷⁸ Stejnou povinnost má podle § 693 OZ i nájemce bytu. Jestliže tuto povinnost nájemce nesplní, je na vlastníkovi, aby závady a poškození způsobené nájemcem nebo těmi, kdo s ním jednotku užívají, odstranil vlastním nákladem a následně uplatnil na nájemci regresní nárok podle § 440 OZ. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z nesplnění této povinnosti vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých, které jsou v jednotce a patří vlastníkovi jednotky nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti. Na věci movité se při výkonu zástavního práva přiměřeně použijí ustanovení o zástavním právu na zajištění nájemného podle § 672 OZ.⁷⁹ Je-li poškozena jediná jednotka, je jediným oprávněným zástavním věřitelem její vlastník. Pokud je poškozeno více jednotek více různých vlastníků, mohou se tyto dohodnout na podání společné žaloby a založit tak aktivní solidární účastenství podle § 91 odst. 2 OSŘ, nebo se odstranění škody domáhat každý samostatně. V prvním případě budou poškození vlastníci jednotek solidárními zástavními věřiteli, ve druhém případě vzniknou na jednotce a movitých

⁷⁷ NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 165 Odlišně např. ČÁP, J., Zákon o vlastnictví bytů, s. 226 či DVOŘÁK, T., s. 225

⁷⁸ § 13 odst. 2 ZoVB

⁷⁹ § 16 odst. 2 ZoVB

věcech vlastníka dvě zástavní práva v pořadí, v jakém soud o pohledávkách z nesplnění povinnosti odstranit škody rozhodne.

Podobně jako v případě zástavního práva zajišťujícího pohledávky z nesplnění povinnosti platit zálohy na správu domu podle § 13 odst. 3 ZoVB vyvolává znění § 13 odst. 2 otázku, zda může pohledávky vymáhat a zástavním věřitelem být SVJ, dojde-li k poškození společných částí domu. Kladná odpověď, opírající se o § 9a odst. 3 ZoVB, by byla nesporně příznivější z praktického hlediska. V opačném případě by totiž nápravu škod museli na škůdci vymáhat všichni ostatní vlastníci a případné výnosy z realizace zástavního práva dát k dispozici SVJ, které by zajistilo odstranění škod.

c) Povinnost neohrožovat výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek

ZoVB konkretizuje zásadu ustanovenou v § 127 odst. 1 OZ, podle které se vlastník musí zdržet všeho, čím by vážně ohrožoval výkon práv jiného. § 13 odst. 3 předpokládá tři druhy činností, které by mohly práva jednotlivých vlastníků ohrozit, a zakazuje je, resp. podrobuje režimu schvalování. Ve všech případech se jedná o úpravy jednotky.

Vlastník jednotky především nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. K narušení výkonu vlastnického práva tedy nemusí vůbec dojít, podle § 13 odst. 3 ZoVB má právo na ochranu i vlastník, jehož výkon vlastnického práva je toliko ohrožen.

Úpravy jednotky, kterými se mění vnější vzhled domu (např. výměna oken, pokud tvoří podle prohlášení vlastníka součást jednotky), podléhají schválení všech vlastníků jednotek v domě. Problematický je odkaz na obdobné užití § 11 odst. 5 věty druhé, který může svádět k výkladu, že ke změně vnějšího vzhledu domu, při kterém se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, podléhá souhlasu tří čtvrtin vlastníků.⁸⁰ Nejednoznačnost byla způsobena novelou provedenou zákonem č. 171/2005 Sb., která měla usnadnit rozhodování SVJ o modernizacích a rekonstrukcích domu snížením kvóra.

Takové úpravy jednotky, kterými by vlastník jednotky změnil vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, je možné

⁸⁰ NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 145

provádět pouze na základě smlouvy o výstavbě podle § 17 ZoVB, jejímiž účastníky jsou všichni vlastníci jednotek v domě.

§ 14 ZoVB dává vlastníkům jednotek do rukou poměrně silný prostředek ochrany proti vlastníkům, kteří podstatně omezují nebo znemožňují výkon jejich práv. Mezi tato práva patří kromě práva vlastnického i spoluvlastnická práva ke společným částem domu, užívací práva k pozemku aj. Relevantním zásahem do práv je také neplnění závazků vyplývajících z podílu na správě domu, nebo porušování sousedských práv podle § 127 OZ (obtěžování hlukem, pachem atd.). Pokud je závadné jednání vlastníka takové intenzity, že podstatně omezuje či znemožňuje výkon práv ostatních, nebo i jen jediného dalšího vlastníka, a zároveň vlastník nesplní povinnosti uložené soudem k zamezení takového jednání, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.

d) Povinnost součinnosti vlastníka

Charakter jednotky jako reálné části domu stavebně provázané s ostatními jednotkami a společnými částmi domu vyžaduje, aby vlastník jednotky poskytl určitou součinnost při jejich údržbě. Vlastník je povinen umožnit po předchozím vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě společných částí domu. Právo přístupu do jednotky se za splnění daných podmínek nepochybně vztahuje nejen na ostatní vlastníky jednotek, ale i na osoby technicky zajišťující příslušné úpravy nebo opravy. Ačkoliv to zákon vysloveně neuvádí, je zřejmé, že vlastníci jednotek, popř. SVJ provádějící úpravy jednotek, resp. společných částí domu, musí po skončení úprav uvést jednotku, do níž měli přístup, do původního stavu.⁸¹ Náhradu vzniklých škod může vlastník jednotky uplatnit podle obecného předpisu, tj. podle § 420 an. OZ.

Další související povinností vlastníka je umožnit přístup do jednotky za účelem instalace zařízení na měření dodávek tepla a vody a následně za účelem odečtu hodnot z těchto zařízení.

Pokud je byt užíván nájemcem nebo jinou osobou, je vlastník povinen zajistit, aby nájemce, resp. jiná osoba umožnila přístup do jednotky za výše uvedených

⁸¹ ČÁP, J., Zákon o vlastnictví bytů, s. 201

podmínek. Je-li přístup odepřen, odpovídá za vzniklou škodu sám vlastník, s možností regresního nároku na nájemci, resp. jiné osobě.

7. Společenství vlastníků jednotek

Pluralita vlastníků jednotek v domě vyžaduje specifickou úpravu vztahů, které vznikají v souvislosti se správou společných částí domu. Novela ZoVB č. 103/2000 Sb. změnila právní základ této úpravy tak, že svěřila správu domu do rukou právnické osoby sui generis, společenství vlastníků jednotek. Společenství existovalo i dříve, nebylo však nadáno právní subjektivitou a z právních úkonů týkajících se správy domu byli zavázáni jednotliví vlastníci podle velikostí svých spoluvlastnických podílů.

SVJ je právnickou osobou se zákonem omezenou způsobilostí k právům a povinnostem, je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se jen ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a vykonávat činnosti v rozsahu ZoVB. Pouze za tímto účelem může SVJ nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory.⁸²

7. 1. Správa domu vykonávaná SVJ

Mezi činnosti, ve kterých je SVJ oprávněno jednat a zavazovat se, patří zajištění plnění poskytovaných k užívání jednotek (dodávka elektřiny, vody, plynu, odvoz odpadků atp.), vedení evidence poskytování těchto služeb, zajištění osvětlení společných prostor, protipožární ochrana domu, provozování společných zařízení, provozování technických zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům, zajišťování předepsaných revizí, úklid a údržba společných částí domu, úklid sněhu, modernizace a rekonstrukce domu. SVJ činí právní úkony ve věcech pojištění domu, nájmu společných prostor a nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

⁸² ZoVB, § 9

Na úhradu služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku vybírá SVJ zálohy a následně provádí rozúčtování cen služeb jednotlivým vlastníkům a zálohy vyúčtovává. Za tím účelem vede účetnictví a účty u bank. SVJ je oprávněno kontrolovat plnění uzavřených smluv a případně vymáhat závazky vlastních členů (např. nezaplacené příspěvky a zálohy) i třetích osob. SVJ pochopitelně zajišťuje agendu vlastní činnosti, vede seznam členů a vede technickou a stavební dokumentaci domu. Výše uvedený výčet je demonstrativní a může zahrnovat další činnosti podle konkrétních potřeb domu a rozhodnutí SVJ.⁸³

7. 2. Vznik SVJ

Společenství vlastníků jednotek vzniká ze zákona, tedy bez ohledu na vůli jednotlivých vlastníků. Podle § 9 odst. 3 ZoVB vzniká SVJ v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, včetně původního vlastníka.⁸⁴ Rozhodujícím okamžikem pro vznik SVJ je doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, nebo rovnocenné listiny poslednímu ze tří vlastníků.

Původní vlastník budovy svolá do 60 dnů po vzniku společenství první schůzi shromáždění SVJ. Smyslem schůze je přijmout první stanovy SVJ a zvolit orgány SVJ, to vše za účasti notáře, který o průběhu schůze a přijatých usneseních pořídí notářský zápis. Do okamžiku schválení stanov se SVJ řídí vzorovými stanovami upravenými v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb., a tedy i svolání první schůze musí proběhnout způsobem jimi stanoveným, tj. písemnou pozvánkou doručenou všem členům SVJ a vyvěšením oznámení na domovní vývěsce nejméně 15 dní před konáním shromáždění. ZoVB nespojuje s nedodržením lhůty pro svolání prvního shromáždění žádné sankce. Pokud původní vlastník první shromáždění ve stanovené lhůtě nesvolá, či již přestal existovat, lze ze vzorových stanov dovodit právo vlastníků jednotek o podlahové ploše dohromady odpovídající jedné čtvrtině součtu podlahových ploch všech jednotek v domě svolat první shromáždění SVJ. Nedojde-li ke svolání prvního

⁸³ PRAŽÁK, Z., Společenství vlastníků jednotek – praktická příručka, str. 91

⁸⁴ S výjimkou domů ve vlastnictví tzv. lidových a stavebních bytových družstev

shromáždění, nebo nedojde-li ke zvolení orgánů, vykonává jejich působnost vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.⁸⁵ Ve druhém případě se jedná o původního vlastníka, prvního a druhého nového nabyvatele jednotky a všechny další osoby, jimž bylo nejpozději ke dni vzniku SVJ vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo k jednotce.

Výbor, tj. výkonný orgán zvolený na prvním shromáždění, podá do 60 dnů od svého zvolení návrh na zápis do rejstříku SVJ. Rejstřík SVJ je zvláštním rejstříkem vedeným soudy, které jsou pověřeny vedením obchodního rejstříku, tedy soudy krajskými. Ustanovení ObchZ a Občanského soudního řádu o obchodním rejstříku se použijí obdobně na rejstřík SVJ.

ZoVB taxativně vypočítává údaje do rejstříku povinně zapisované, jsou jimi název společenství, sídlo společenství, den vzniku, orgány, jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka a IČO, které rejstříkovému soudu poskytne správce základního registru osob ve smyslu zákona č. 111/2009 Sb. (Český statistický úřad). Zápis do rejstříku SVJ má deklaratorní charakter.

7. 3. Orgány SVJ

7. 3. 1. Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem SVJ. Jako orgán kolektivní je tvořen všemi vlastníky jednotek v domě, právo účasti na shromáždění je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Podle ZoVB není zcela jasné, zda je shromáždění vlastníků jednotek kontinuálním orgánem, který jedná a rozhoduje na jednotlivých schůzích, nebo naopak orgánem svolaným a utvořeným ad hoc k projednání a rozhodnutí určených záležitostí. Zákon sice hovoří o „první schůzi shromáždění“, dále však již termín „schůze“ nepoužívá. Vzhledem k tomu, že sám pojem „shromáždění“ konotuje spíše samostatnou schůzi, přikláním se k názoru JUDr.

⁸⁵ § 9 odst. 9 ZoVB

Zbyňka Pražáka⁸⁶, že shromáždění vlastníků jednotek vzniká svoláním a zaniká po rozhodnutí určených otázek. Další svolané shromáždění je již jiným orgánem se stejnou působností.

Práva a povinnosti shromáždění, působnost shromáždění a způsob jeho svolávání jsou obligatorní součástí stanov SVJ. ZoVB požaduje, aby bylo shromáždění svoláno nejméně jednou ročně. S výjimkou shromáždění prvního však nestanoví právo ani povinnost konkrétních osob shromáždění svolat, pouze konstatuje, že se shromáždění sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Zákon tak nechává osobu svolavatele k dispozitivní úpravě ve stanovách. Podle stanov vzorových je ke svolání povinen výbor, pověřený vlastník, či vlastník, jehož podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu a není-li jej, vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.⁸⁷ Právní teorie se většinou kloní k názoru, že shromáždění by měl svolávat výbor z podnětu vlastního, popřípadě z podnětu vlastníků jednotek s alespoň čtvrtinou hlasů. Pokud je výbor nečinný, mají vlastníci se čtvrtinou hlasů právo svolat shromáždění sami.⁸⁸

7. 3. 1. 1. Působnost shromáždění vlastníků

Okruh záležitostí patřících do výlučné působnosti shromáždění vymezuje ZoVB jen nepřímo v § 9 odst. 4 a 5 tak, že stanoví kvalifikovanou většinu pro rozhodování v důležitých věcech (viz dále) a dále na různých místech zmiňuje další jednotlivé pravomoci shromáždění. Konkrétně se jedná o pravomoc volit členy výboru nebo pověřeného vlastníka a také členy dalších orgánů, pokud jsou podle stanov zřizovány. Podle § 15 odst. 2 ZoVB má shromáždění též pravomoc schvalovat výši záloh na

⁸⁶ PRAŽÁK, Z., Společenství vlastníků jednotek – praktická příručka, str. 102

⁸⁷ HOLEJŠOVSKÝ, J., Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, str. 97

⁸⁸ Takto shodně dovozují Čáp v ČÁP, J., Zákon o vlastnictví bytů, s. 171, Helešic v HELEŠIC, F., Společenství vlastníků jednotek, s. 68 a Dvořák v DVOŘÁK, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 312

příspěvky na správu domu a pozemku na příslušné období. Další pravomoci si může shromáždění vlastníků vyhradit podle § 9 odst. 11.

Přesnější vymezení pravomocí je třeba obsáhnout ve stanovách společenství. Jako dobrý inspirační zdroj mohou sloužit vzorové stanovy, které v čl. VII odst. 2 a 3 podrobně rozpracovávají výlučnou působnost shromáždění a suplují tak nedokonalou úpravu v ZoVB. Ustanovení vzorových stanov se přímo použijí tam, kde samo společenství nepřijme vlastní stanovy, nebo v nich působnost shromáždění neupraví.“

7. 3. 1. 2. Jednání a rozhodování shromáždění vlastníků

Způsob svolání shromáždění není v ZoVB přímo upraven, nicméně je obligatorní součástí stanov. Pokud by tedy stanovy způsob svolání neupravily, použijí se ustanovení čl. VII odst. 7 a 8 stanov vzorových. Podle vzorových stanov se shromáždění svolá písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství nejméně 15 dní před konáním shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s poklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

Program shromáždění navrhuje svolavatel. Shromáždění je oprávněno program upravit, avšak jen v mezích programu navrženého. JUDr. Tomáš Dvořák k tomu argumentuje, že zařazení jiných než navržených bodů by se přičilo dobrým mravům podle § 3 odst. 1 ObčZ, neboť vlastníci při zvažování své účasti na shromáždění vycházejí právě z navrhovaného programu.⁸⁹

Usnášeníschopnost shromáždění je podmíněna přítomností vlastníků, kteří disponují většinou hlasů. Počet hlasů, který vlastníkovi náleží, závisí na poměru podlahové plochy jeho jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek v domě. Přesný počet hlasů se určí tak, že se vypočte zlomek, jehož jmenovatelem je takový násobek celkové podlahové plochy všech jednotek v domě, aby v čitateli mohlo být u každého vlastníka uvedeno číslo vyjadřující podlahovou plochu jím vlastněných

⁸⁹ DVOŘÁK, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 311

jednotek jako celé číslo, a čitatelem pak toto celé číslo. Celé číslo uvedené v čitateli vyjadřuje počet hlasů konkrétního vlastníka jednotek na shromáždění.⁹⁰ Spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, mají při hlasování stejné postavení, jako by měl jediný vlastník stejné jednotky.

K přijetí usnesení shromážděním je vyžadována prostá většina hlasů přítomných vlastníků a v případě důležitých usnesení podle § 11 odst. 4 a 5 ZoVB tříčtvrtinovou většinu přítomných, resp. všech vlastníků. Mezi usnesení, k jejichž schválení je třeba tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných, patří usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení a změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2.

Ustanovení § 11 odst. 5 ZoVB ve větě druhé požaduje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků, jde-li 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. Z doslovného jazykového výkladu daného ustanovení by tak vyplývalo, že vlastníci v případě hlasování o těchto otázkách hlasují nikoliv podle počtu hlasů, ale podle počtu hlav. Takový výklad však zásadně popírá základní princip rozhodování shromáždění zakotvený v § 11 odst. 3, podle kterého je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Většina právně teoretické literatury preferuje výklad teleologický a poukazuje na to, že rigidním uplatněním hlasování podle hlav by se znevýhodnili vlastníci jednotek s většími podlahovými plochami, kteří ostatně nesou větší část nákladů na stavebních úpravách a opravách.⁹¹ JUDr. Jaroslav Oehm uzavírá, že je na ustanovení § 11 odst. 5 věta druhá ZoVB třeba aplikovat teleologický výklad s použitím právních zásad, zejména zásady rovnosti občanů podle čl. 1 Listiny a ochrany vlastnictví dle čl. 11 odst. 1 věty druhé Listiny promítnuté do § 8 odst. 2 a § 11

⁹⁰ PRAŽÁK, Z., Společenství vlastníků jednotek – praktická příručka, s. 112

⁹¹ PRAŽÁK, Z., Společenství vlastníků jednotek – praktická příručka, s. 120; NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 185; DVOŘÁK, T., Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 314.

odst. 3 ZoVB.⁹² K závěru, že při schvalování usnesení podle § 11 odst. 5 je rozhodující počet hlasů, dospěla také judikatura.⁹³

Jednoznačná je úprava přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, kdy je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Změnou účelu užívání stavby se rozumí změna účelu, ke kterému lze stavbu užívat podle kolaudačního rozhodnutí, ohlášení stavby, veřejnoprávní smlouvy, certifikátu autorizovaného inspektora, podle stavebního povolení, oznámení o užívání stavby nebo podle kolaudačního souhlasu.⁹⁴ Souhlasem všech vlastníků je podmíněna také změna účelu užívání části stavby, například změna účelu užívání kočárkárny na prodejnu či kancelář za účelem pronájmu.⁹⁵ Posouzení toho, co lze zahrnout pod „změnu účelu užívání stavby, změnu stavby, jakož i podstatné změny týkající se společných částí domu“ záleží na úvaze soudu, která však musí být řádně zdůvodněna. Součástí této úvahy musí být v první řadě zdůvodnění toho, že jde o změnu, a to podstatnou. Podstatnou změnou týkající se společných částí domu však může být jen taková změna, při které dochází ke změně kvality domu a která se zpravidla též nějak dotkne způsobu užívání stavby. Opravy, které směřují jen k zachování stávajícího stavu, resp. k tomu, aby se stav nezhoršil, případně aby byl odstraněn závadný stav při zachování vnitřního uspořádání domu, a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu takovými změnami zpravidla nejsou.⁹⁶

7. 3. 1. 3. Soudní ochrana vlastníků jednotek

Úprava ochrany zájmů vlastníka jednotky v § 11 odst. 3 ZoVB koresponduje s obecnou ochranou spoluvlastníka věci podle § 139 odst. 2 ObčZ. Vlastník má možnost podat návrh na rozhodnutí soudem ve věcech, v nichž nerozhodlo shromáždění z důvodu rovnosti hlasů, nedosažení potřebné většiny, nebo „nedosažení dohody“.

⁹² OEHM, J., K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ

⁹³ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008

⁹⁴ § 126 odst. 1 StavZ

⁹⁵ ČÁP, J., Zákon o vlastnictví bytů, s. 180

⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009

Vlastník, který byl na shromáždění přehlasován v důležité záležitosti, má navíc právo v prekluzivní lhůtě šesti měsíců žádat soud, aby ve věci rozhodl, tj. zrušil nebo i aktivně změnil usnesení shromáždění. Stejně právo má i vlastník, který nebyl na shromáždění v rozporu se stanovami řádně pozván.⁹⁷

ZoVB tak dává soudu možnost značné ingerence do záležitostí soukromoprávní korporace.⁹⁸ Proti uvedenému výkladu se postavil Nejvyšší soud, který konstatoval, že ZoVB neposkytuje soudu projednávajícímu návrh přehlasovaného spoluvlastníka podklad pro autonomní rozhodnutí o důležité záležitosti. Soud nemůže svým rozhodnutím měnit učiněné většinové rozhodnutí, a to ani tehdy, pokud by návrhu vyhověl a dospěl k závěru, že je namístě jiné rozhodnutí o důležité změně. Podle Nejvyššího soudu je návrh speciální žalobou na nepřipustnost realizace rozhodnutí o důležité záležitosti, které může soud pouze vyhovět nebo ji zamítnout.⁹⁹ Důležitost záležitosti pak bude soud posuzovat s ohledem na okolnosti konkrétního případu.

Návrh na zahájení řízení podle § 11 odst. 3 ZoVB je speciálním typem návrhu na určení, na nějž nedopadá § 80 písm. c) OSŘ. Z toho mimo jiné plyne, že k aktivní legitimaci vlastníka jednotky se nevyžaduje naléhavý právní zájem.

Tím, že zákon o vlastnictví bytů výslovně upravuje případy, způsob a lhůtu, v níž lze brojit proti rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek u soudu (případy, kdy je vlastník jednotky coby člen SVJ oprávněn obrátit se na soud, má-li výhrady vůči rozhodnutí shromáždění, a samo SVJ, resp. shromáždění těmto jeho námitkám nevyhovělo), neguje možnost obracet se na soud ve věci nesouhlasu s rozhodnutím shromáždění ještě i jinak. Speciální zákonnou úpravu § 11 odst. 3 ZoVB nelze obcházet podáním žaloby na vyslovení neplatnosti právního úkonu podle obecných ustanovení občanského zákoníku. Usnesení shromáždění vlastníků totiž právním úkonem vůbec není, neboť shromáždění není jménem SVJ právní úkony způsobilé činit.¹⁰⁰ Nelze ani požadovat určení dle § 80 písm. c) OSŘ.¹⁰¹ Judikatura naproti tomu připouští soudní přezkum stanov SVJ z hlediska souladu s kogentní právní úpravou při

⁹⁷ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, 7 Cmo 188/2009

⁹⁸ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, 7 Cmo 188/2009

⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009

¹⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007

¹⁰¹ Rozsudek Vrchního soud v Praze ze dne 19. 3. 2010, 7 Cmo 413/2009

zkoumání předběžné otázky v jiném řízení.¹⁰² Absence úpravy neplatnosti usnesení shromáždění je nedostatkem současné právní úpravy vlastnictví bytů.

7. 3. 2. Výbor SVJ a pověřený vlastník

Působnost statutárního a výkonného orgánu je v SVJ svěřena buď nejméně tříčlennému výboru, nebo pověřenému vlastníkovi. Rozhodnutí, zda bude statutární orgán kolektivní, či monokratický, je v kompetenci shromáždění vlastníků. Určení statutárního orgánu a počtu jeho členů je však obligatorní součástí stanov. Vzhledem k nedostatečné zákonné úpravě svolávání a procesních otázek jednání výboru nelze než doporučit, aby byly ve stanovách tyto záležitosti důkladně řešeny.

Výbor, případně pověřený vlastník rozhoduje jako výkonný orgán ve věcech, které nejsou zákonem či stanovami vyhrazeny shromáždění a ve všech věcech správy domu, pokud si rozhodování nevyhradilo shromáždění. V praxi tedy výbor nebo pověřený vlastník zejména rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména smluv k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Výbor odpovídá za vedení účetnictví a plnění daňových povinností, připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění a předkládá shromáždění zprávy o činnosti a hospodaření společenství, zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu na služby, zajišťuje včasné plnění závazků společenství ze smluv a závazků vůči třetím osobám atd.¹⁰³

Výbor nebo pověřený vlastník jako statutární orgán v rámci svého jednatelského oprávnění činí právní úkony jménem společenství navenek, zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění nedostatků, vymáhá plnění povinností uložených členům společenství a plní povinnosti podle ZoVB ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem.¹⁰⁴

Členové výboru nebo pověřený vlastník jsou voleni shromážděním vlastníků. K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby na schůzi

¹⁰² Rozsudek Vrchního soud v Praze ze dne 19. 3. 2010, 7 Cmo 413/2009

¹⁰³ Čl. VIII odst. 9 vzorových stanov

¹⁰⁴ Čl. VIII odst. 10 vzorových stanov

shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.¹⁰⁵ Zákon nestanoví, které osoby jsou volitelné do funkce člena výboru nebo pověřeného vlastníka, dá se však dovodit, že členy výboru (pověřeným vlastníkem) se mohou stát jen vlastníci jednotek v domě.¹⁰⁶ Z rovnosti vlastnických práv ukotvené v čl. 11 Listiny dále vyplývá, že členem výboru (pověřeným vlastníkem) může být i právnická osoba. Tento výklad není respektován vzorovými stanovami, které v čl. VI odst. 2 omezují členství ve statutárním orgánu SVJ pouze na fyzické osoby.

Funkční období výboru a pověřeného vlastníka je nejvýše pětileté, stanovy mohou upravit funkční období kratší. V případě výboru se funkční období vztahuje na orgán jako celek bez ohledu na to, jak se v průběhu času mění jeho jednotliví členové.

Pověřený vlastník jedná samostatně, za výbor jedná podle kogentní úpravy navenek jeho předseda zvolený výborem z řad členů výboru. Písemné úkony, tj. úkony, pro které je zákonem nebo dohodou stran stanovena písemná forma, činí předseda společně s dalším členem výboru. Vzorové stanovy oproti zákonu navíc upravují institut místopředsedy, který za výbor jedná v nepřítomnosti předsedy. V tom někteří právní teoretici spatřují nedostatek zákonné úpravy, ve které zákonodárce opomněl místopředsedu upravit,¹⁰⁷ jiní zase protizákonnost vzorových stanov, které bez opory v zákoně svěřují oprávnění jednat za výbor jinému subjektu než předsedovi.¹⁰⁸

Zánik funkce člena výboru není zákonem upraven a chybí i obecná úprava zániku funkce v orgánu právnické osoby v OZ. Lze však uvažovat analogii se zánikem funkce ve statutárním orgánu obchodní společnosti podle ObchZ, popřípadě využít úpravy ve vzorových stanovách. K zániku funkce člena výboru pak může zaniknout dohodou, odvoláním z funkce shromážděním vlastníku,¹⁰⁹ odstoupením, uplynutím funkčního období, smrtí, popř. zánikem právnické osoby a samozřejmě zánikem samotného SVJ.

¹⁰⁵ § 9 odst. 12 ZoVB

¹⁰⁶ HOLEJŠOVSKÝ, J., Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, s. 130

¹⁰⁷ ČÁP, J., Zákon o vlastnictví bytů, s. 152

¹⁰⁸ Takto argumentuje Mgr. Ing. Horák v NOVOTNÝ, M., Zákon o vlastnictví bytů, s. 116

¹⁰⁹ Podle principu „kdo jmenuje, tak i odvolává“, čl. VIII odst. 3 a čl. IX vzorových stanov

7. 3. 3. Další orgány SVJ

Vedle obligatorních orgánů, kterými jsou shromáždění a výbor, popřípadě pověřený vlastník, mohou stanovy společenství fakultativně konstruovat i orgány další. Stanovy by měly vymezit název orgánu, jeho působnost, která se nesmí krýt s výlučnou působností obligatorně zřizovaných orgánů, práva a povinnosti orgánu a jeho členů, vznik a zánik funkce člena orgánu a pravidla pro svolávání, usnášeníschopnost a rozhodování orgánu.

Běžně je takto zřizována kontrolní komise, nezávislý orgán odpovědný jen shromáždění vlastníků, který dohlíží na činnost výboru, projednává stížnosti členů společenství, přezkoumává účetnictví společenství a o svých závěrech podává zprávy shromáždění vlastníků. Úpravu kontrolní komise obsahují v čl. X vzorové stanovy.

7. 4. Práva a povinnosti související s členstvím v SVJ

S vlastnictvím jednotky v domě, kde existuje společenství vlastníků jednotek, je neodlučitelně spojeno členství v této soukromoprávní korporaci. ZoVB a případně stanovy SVJ proto musí upravit právní vztah mezi vlastníkem a SVJ.

Nejobecnějším právem vlastníka je v tomto smyslu právo účastnit se veškeré činnosti společenství, které vyplývá mimo jiné z § 13 odst. 1 ZoVB. Konkrétním projevem tohoto principu je právo svolat shromáždění zákonem či stanovami stanoveným způsobem (§ 11 odst. 1 ZoVB), právo podílet se na rozhodování shromáždění (§ 9 odst. 8 a 12, § 11 ZoVB), právo volit a být volen do orgánů společenství, právo přímo vykonávat funkce orgánů společenství v situaci podle § 9 odst. 9,¹¹⁰ právo na soudní ochranu, jak je popsáno výše, právo předkládat návrhy a

¹¹⁰ Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

podněty ke zlepšení činnosti SVJ nebo právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu služeb.¹¹¹

Na druhé straně má vlastník povinnost oznámit SVJ, že nabyl vlastnictví k jednotce, povinnost řídit se stanovami společenství a plnit povinnosti vlastníkoví uložené rozhodnutím orgánu SVJ (§ 9a odst. 3 ZoVB). Významnou povinností je ručení za závazky společenství v rozsahu, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

S právy a povinnostmi vlastníků pochopitelně korelují práva a povinnosti SVJ vůči jednotlivým vlastníkům. SVJ tak má zejména právo rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, vymáhat uložené povinnosti, např. i podáním žaloby na plnění proti vlastníkům, zejména pokud neplní povinnost přispívat na správu domu. Povinností společenství je potom zejména konat shromáždění z podnětu oprávněných osob, rozúčtovat ceny služeb, zajistit dodávky služeb spojených s užíváním jednotky a pojistit dům.

8. Právní úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku

9. 11. 2011 byl poslaneckou sněmovnou ve třetím čtení schválen návrh nového občanského zákoníku. Tato obsáhlá kodifikace zahrnuje komplexní úpravu obecné části soukromého práva, úpravu práva rodinného a absolutních i relativních práv majetkových. V části třetí (absolutní majetková práva), hlavě druhé (věcná práva), dílu čtvrtém (spoluvlastnictví) je v oddílu pátém upraveno bytové spoluvlastnictví. Úprava vlastnictví bytů se tak zřejmě s účinností od 1. 1. 2014 systematicky začlení do občanského zákoníku mezi ustanovení o spoluvlastnictví věci.

Nový občanský zákoník se vrací k římskoprávní zásadě *superficies solo cedit*, stavba se tedy bude nadále považovat za součást pozemku. Tento návrat se nutně musí odrazit i v konstrukci bytového spoluvlastnictví. Jednotka již není definována jako byt

¹¹¹ HOLEJŠOVSKÝ, J., Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, s. 286 - 293

nebo nebytový prostor, tj. soubor místností určených k bydlení, resp. jinému účelu, ale jako celek, který zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Tento celek je explicitně prohlášen za věc nemovitou. Společný je vždy pozemek, na němž je dům zřízen, případně věcné právo, jenž vlastníkům jednotek zakládá mít na pozemku dům (právo stavby). Další společné části jsou definovány obecněji, než je tomu v ZoVB, nový občanský zákoník přitom počítá s prováděcím předpisem, který vymezí obligatorně společné části, stejně jako to dnes činí § 2 písm. g) ZoVB.

Určení velikosti podílu na společných částech věci již nebude kogentně záležet pouze na poměru podlahové plochy bytu k celkové výměře podlahových ploch všech bytů v domě. NOZ umožní dispozitivně upravit podíly s ohledem na ostatní aspekty ovlivňující kvalitu a hodnotu bytů, jakými jsou povaha a umístění bytu v domě, popřípadě bude možno určit podíly jako stejné.

Právní skutečnosti vedoucí ke vzniku jednotky podle NOZ vycházejí ze současné úpravy a zahrnují projev vůle vlastníka domu (prohlášení), výstavbu nového domu s jednotkami a rozhodnutí soudu v případě oddělení ze spoluvlastnictví.

V kapitole 4. 1. o prohlášení vlastníka se věnují problematice neplatnosti prohlášení vlastníka a jejího potencionálního vlivu na právní jistotu třetích osob. NOZ tuto otázku řeší ustanovením § 1158 ve prospěch dobré víry třetích osob tak, že dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba. Další ustanovení se pak věnují procesu nápravy a změny vadného prohlášení.

Oproti ZoVB rozšiřuje a zpřesňuje NOZ v §§ 1166 – 1176 katalog práv a povinností vlastníků. Expresivně se zavádí povinnost vlastníka dodržovat pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Tato pravidla jsou určena zákonem, stanovami SVJ, nebo rozhodnutím shromáždění vlastníků.

Nově má vlastník provádějící stavební úpravy bytu povinnost strpět přístup osoby odpovědné za správu domu za účelem provedení kontroly, zda úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Zákonnou povinností se stává ohlášení počtu osob bydlících v bytě, jež vlastník plní vůči společenství vlastníků nebo osobě pověřené správou domu. Vlastník má na druhé straně právo na informace o jménu a adrese kteréhokoliv jiného vlastníka jednotky v domě, které mu poskytne osoba odpovědná za správu domu. Vlastník má též přímo ze zákona právo nahlížet do účetních knih, dokladů a smluv uzavřených ve věcech správy domu a seznámit se tak s hospodařením osoby odpovědné za správu domu.

Podstatných změn doznala úprava SVJ. Ty již nevznikají přímo ze zákona, ale zakladatelským právním jednáním. Současná situace, kdy SVJ vznikají ex lege, je podle autorů NOZ nevyhovující, neboť vede k nízké angažovanosti vlastníků v SVJ.¹¹² NOZ proto obsahuje zákonný příkaz k založení SVJ schválením stanov SVJ v domech s alespoň pěti jednotkami. Povinným je v tomto případě osoba, která rozděluje dům na jednotky prohlášením vlastníka, nebo strany smlouvy o výstavbě, v ostatních případech všichni vlastníci jednotek v domě. SVJ pak vzniká až zápisem do veřejného rejstříku.

Nejvyšším orgánem SVJ zůstává shromáždění vlastníků, funkci statutárního orgánu plní výbor, nebo předseda shromáždění. Působnost shromáždění je přesně stanovena enumerativní metodou, NOZ tedy vypočítává oblasti, ve kterých shromáždění rozhoduje. Byly odstraněny nejasnosti a nedostatky ZoVB v oblasti svolávání a rozhodování shromáždění, které popisují v příslušné kapitole. Odpadla tak nutnost kompenzovat nedostatky zákonné úpravy použitím analogie s jinými předpisy, včetně vzorových stanov. Shromáždění svolává statutární orgán nejméně jednou ročně. Je povinen jej svolat vždy z podnětu vlastníků s více než desetinou hlasů. Vždy se hlasuje podle počtu hlasů odvozených od velikosti podílu na společných částech. K přijetí usnesení stačí nadpoloviční většina přítomných, pokud není ve stanovách vyžadován vyšší počet hlasů. Ke změně obsahu prohlášení je nutný písemný souhlas dotčených vlastníků jednotek a dále písemný souhlas všech vlastníků jednotek. Výslovně je upravena možnost hlasování per rollam, tedy mimo rámec zasedání shromáždění vlastníků, pro případ nezpůsobilosti shromáždění usnášet se, nebo připustí-li tak stanovy.

¹¹² Důvodová zpráva k NOZ

Koncepce soudní ochrany přehlasovaného vlastníka před rozhodnutími shromáždění známá ze ZoVB zůstala v podstatě zachována. Výrazný posun však nastal v tom, že NOZ v ustanoveních o spolku obecně upravuje způsob soudního přezkumu rozhodnutí členské schůze pro rozpor se zákonem nebo stanovami.¹¹³ Vzhledem k tomu, že se na SVJ přiměřeně použijí ustanovení o spolku,¹¹⁴ bude se v budoucnu vlastníci moci bránit právě touto cestou.

NOZ podle mého názoru představuje v úpravě bytového spoluvlastnictví posun k lepšímu. Snaží se reagovat na řadu výtek, které právní teorie i praxe měly vůči dnes účinnému ZoVB. Úspěšnost této reakce však bude třeba vyhodnotit až s odstupem. Některá ustanovení NOZ totiž již dnes hrozí možnými spory. Jedná se zejména o benevolentní kvorum při schvalování usnesení shromáždění a nízký počet hlasů, které jsou potřeba k podnícení svolání shromáždění.

¹¹³ § 259 an. NOZ

¹¹⁴ § 1212 NOZ

Závěr

Tato práce měla za cíl popsat všechny základní aspekty současné právní úpravy vlastnictví bytů v České republice. Věnoval jsem se teoretickým východiskům této úpravy a dále jednotlivým prvkům předmětu zákona o vlastnictví bytů, který je stěžejním pramenem práva v této oblasti. Důraz jsem kladl především na popis způsobů vzniku vlastnictví jednotky a na analýzu právního postavení vlastníků jednotek. Významná část práce je věnována sdružení vlastníků jednotek, jeho organizaci a vztahům mezi společenstvím a jednotlivými vlastníky.

Upozornil jsem také na několik úskalí, která v praktickém životě vlastníků bytů způsobují ustanovení ZoVB. Tato ustanovení jsem se pokusil vyložit s častým využitím judikatury soudů, zejména Nejvyššího soudu ČR, a s pomocí právně teoretických závěrů předních českých odborníků na bytové právo.

V poslední kapitole jsem se věnoval budoucí právní úpravě „bytového spoluvlastnictví“, jak vlastnictví bytů nazývá nový občanský zákoník. S účinností této rozsáhlé soukromoprávní kodifikace nastane v oblasti bytového práva znatelná evoluce, nový občanský zákoník však do značné míry staví na současné úpravě. Některé závěry této práce proto zůstanou platné i po 1. 1. 2014, tj. po předpokládané účinnosti zákoníku.

Seznam zkratek

NOZ – vládní návrh občanského zákoníku, tak jak byl 9. 11. 2011 schválen ve třetím čtení Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR

OZ – zákon č. 40/1994 Sb., občanský zákoník

ObchZ – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

StavZ – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

SVJ – Sdružení vlastníků jednotek

ZoVB – 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)

Seznam citované literatury

ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, 568 s. ISBN 978-80-7357-475-8

DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, 363 s. ISBN 978-80-7357-280-8

HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. Praha : C. H. Beck, 2010, 261 s. ISBN 978-80-7400-348-6

HELEŠIC, František. *Společenství vlastníků bytů*. Praha : VIP Books, 2007, 253 s. ISBN 978-80-87134-20-7

HENDRYCH, Dušan et al. *Právníký slovník*. 3. podstatně rozš. vyd. Praha : C. H. Beck, 2009. 1459 s. ISBN 978-80-7400-059-1

HOLEJŠOVSKÝ, Josef et al. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8

KUBA, Bohumil. Podlahová plocha jednotky – součást prohlášení vlastníka. *Právní rádce*, 2005, č. 2, ISSN 1210-4817

LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971. 518 s.

NOVOTNÝ, Marek; FIALA, Josef; HORÁK, Tomáš; OEHM, Jaroslav; HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9

OEHM, Jaroslav. K problematice hlasování podle § 11 odst. 5 věty druhé BytZ. *Právní rozhledy*, 2011, č. 19, 702 s. ISSN 1210-6410

PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vyd. Praha : Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6

SELUCKÁ, Markéta; PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno : Computer Press, a. s., 2006, 182 s. ISBN 80-251-1115-6

ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta; HULMÁK, Milan et al. *Občanský zákoník I, II*, 2. vyd., Praha : C. H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6

Elektronické zdroje

Český statistický úřad, WWW: www.czso.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj, WWW: www.mmr.cz

Nejvyšší soud ČR, WWW: www.nsoud.cz

Nejvyšší správní soud ČR, WWW: www.nssoud.cz

Ústavní soud ČR, WWW: www.concourt.cz

Další zdroje:

Důvodová zpráva k návrhu 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).

Stručná fakta a čísla o českém družstevnictví za rok 1999 a 2009. Praha : Družstevní asociace ČR, 2010

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku. [online]. Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, [cit. 2011-12-01]. Dostupná z WWW:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf

Citovaná judikatura

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 10. 1998, sp. zn. 33 Ca 145/98

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 5. 1998, sp. zn. 33 Ca 15/98

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 5. 1998, sp. zn. 20 Co 553/97

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. 12. 1998, sp. zn. 30 Ca 21/98

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 3. 2010, 7 Cmo 413/2009

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, 7 Cmo 188/2009

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 3. 2010, 7 Cmo 413/2009

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1199/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR NS ze dne 20. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1253/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2004, sp. zn. 22 Cdo 375/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 6. 2007, sp. zn. 32 Odo 161/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. NS 31 Cdo 3177/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. července 2003, sp. zn. 22 Cdo 650/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1411/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3248/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 314/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1067/2004

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne Sp. zn. 1 As 2/2004 – 214

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000

Nález Ústavního soudu ČR II. ÚS 1747/07 ze dne 29. 11. 2007

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04

Nález Ústavního soudu ČR Pl. ÚS 78/06 ze dne 16. 10. 2007

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 12. 4. 2006, sp. zn. I. ÚS 174/2005

Abstrakt

V diplomové práci „Vlastnictví bytů“ se autor zabývá platnou právní úpravou vlastnictví bytů v České republice, zejména zákonem 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). Autor zasazuje současnou úpravu do historického kontextu, popisuje základní právně teoretická východiska zákona o vlastnictví bytů a poté definuje a upřesňuje základní pojmy, se kterými zákon o vlastnictví bytů operuje. Autor se dále zaměřuje na rozbor originálních a derivativních způsobů vzniku vlastnictví jednotky, jmenovitě prohlášení vlastníka, smlouvu o výstavbě a kupní smlouvu o převodu jednotky. Krátce jsou popsány způsoby zániku vlastnictví jednotky. Autor podává analýzu obecných vlastnických práv a specifických práv a povinností vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů. Podstatná část práce je věnována rozboru právní úpravy společenství vlastníků jednotek, tj. právnické osoby odpovědné za správu domu rozděleného na jednotky. Autor kriticky diskutuje zákonná ustanovení upravující organizaci společenství vlastníků jednotek a právní postavení vlastníků jednotek vůči společenství. Poukazuje na nedostatky v zákonné konstrukci orgánů společenství a na problémy, které tyto nedostatky přináší v praxi. V závěrečné kapitole se autor věnuje budoucí úpravě vlastnictví bytů obsažené v návrhu nového občanského zákoníku. Krátce srovnává vybrané instituty v platném zákoně o vlastnictví bytů a v novém občanském zákoníku. Autor hojně využívá argumentace vyšších tuzemských soudů související s problematikou vlastnictví bytů a ukazuje, jak jsou důležitá a sporná ustanovení zákona o vlastnictví bytů vykládána a aplikována. Shromážděné poznatky právní teorie k danému tématu autor doplňuje vlastními právními názory a závěry.

Ownership of Flats

Summary

In his diploma thesis “Ownership of Flats”, the author focuses on applicable law of flat ownership in the Czech Republic, especially the Flat Ownership Act 72/1994 Sb. The author puts the contemporary regulation in historical context; he describes the theoretical principles underlining the current applicable law and defines in detail the basic legal terms used by the Flat Ownership Act. Original and derivative forms of flat ownership acquisition are explained, namely a contract of construction, a contract of sale and a so-called declaration of the house owner. Forms of cessation of flat ownership are briefly described. The author provides an analysis of general owner’s rights and specific owner’s rights and duties regulated by the Flat Ownership Act. A significant part of the thesis is dedicated to the analysis of the legal framework regulating the legal entity of commonhold association, the residents’ management corporation. Provisions of the Flat Ownership Act regulating the internal organisation of commonhold association are critically discussed in relation to the rights and duties of the respective flat owners. The author points out the shortcomings of the statutory regulation of the commonhold association’s internal structure and describes practical problems caused by these shortcomings. Using several higher court cases involving flat ownership issues, the author demonstrates how are the important and problematic provisions of the Flat Ownership Act interpreted and applied. In the final chapter the author focuses on the future development of flat ownership regulation. He compares the current regulation of selected legal issues in the Flat Ownership Act and in the proposal of the new civil code that is most probably going to replace the current applicable law by 2014.

Klíčová slova

Vlastnictví bytů, bytové právo

Keywords:

Flat ownership, Commonhold