

Předmětem této práce je zaměření se na institut bytového vlastnictví ve formě, v jaké je upraven zákonem č. 72/ 1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám a doplňují některé zákony, který nahradil původní právní úpravu osobního vlastnictví bytů , která byla do našeho právního řádu poprvé zavedena zákonem č. 52/1996 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

**Zákon č. 72/ 1994 Sb** je zkráceně nazýván a v právním podvědomí znám jako *zákon o vlastnictví bytů*. Tento zákon nabyl účinnosti 1. května 1994 a byl několikrát novelizován, a to zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu ČR vyhlášeným pod č. 280/1996 Sb., zákony č. 97/1999 Sb. , č. 103/200 Sb. , č. 229/2001 Sb č.451/2001 Sb. , č. 320/2002 Sb. a č. 457/2003 Sb. Dvě posledně uvedené novelizace jsou považovány za zásadní, neboť se významně týkaly právního postavení společenství vlastníků jednotek.

Současná právní úprava vlastnictví bytů navazuje na předpoklady dané ustanovením § 125 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Dalším výchozím bodem je ustanovení § 118 odst. 1 ObčZ (dále jen ObčZ), podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Tímto však občanský zákoník jako zákon obecný (lex generalis) neumožnil nabývání bytů a nebytových prostorů do vlastnictví jako věci, ale svěřil právní úpravu vlastnictví bytů a nebytových prostorů zvláštnímu zákonu (lex specialis)-*zákonu o vlastnictví bytů*.

Prováděcím předpisem k zákonu o vlastnictví bytů je nařízení vlády č. 371/2004 Sb. , ve znění nařízení vlády ze dne 29. 3. 2006, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Termínem bytové vlastnictví se rozumí souhrn institutů uplatňujících se při vzniku, změně a zániku vlastnického práva k bytu i jinému obdobnému objektu vlastnictví (např. nebytovému prostoru).

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů představuje v našem právní řádu zvláštní formu spoluvlastnictví, kdy k vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru akcesoricky přistupuje spoluvlastnictví společných částí domu, případně také pozemku a z toho plynoucí práva a povinnosti.