

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Rigorózní práce
Zákon o vlastnictví bytů a katastr nemovitostí

JUDr. Jaroslav Oehm
Mgr. Soňa Táborská
červen 2006

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny,
z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Jana Jiroušková

OBSAH:

I.	Úvod	4
II.	Způsoby privatizace tzv. bytového fondu.....	6
	1. Obecně o institutu bytového vlastnictví	6
	2. Ukážeme si možnosti postupu privatizace bytového fondu :	6
	2. 1. Prodej budovy jako celku, případně ne celého domu, ale jeho části	6
	2. 2. Prodej budovy do vlastnictví PO vytvořené jejími nájemci	7
III.	Bytové vlastnictví- charakteristika právní úpravy, základní pojmy	9
	1. Charakteristika právní úpravy	9
	1. 1. Charakter zákona o vlastnictví bytů	9
	2. Předmět občanskoprávních vztahů	10
	2. 1. Monistická teorie –předchozí právní úprava	12
	2. 2. Dualistická teorie –nynější právní úprava	12
	3. Vznik bytového vlastnictví	13
	3. 1. Obecně o bytovém vlastnictví	13
	3. 2. Jak bytové vlastnictví vznikne?	13
	3. 2. 1. Nabytí vlastnického práva k jednotce od dosavadního vlastníka domu	14
	3. 2. 2. Výstavba domu	14
	4. Obsah bytového vlastnictví	15
	4. 1 Jak lze roztrdit jednotlivé součásti obsahu bytového vlastnictví:	15
	4. 2. Následky porušení práv a povinností	18
	4. 3. Ochrana vlastnictví jednotky	18
	5. Zánik bytového vlastnictví	19
	6. Vymezení základních pojmů	21
	6. 1. Budova	21
	6. 1. 1. Součást věci hlavní	23
	6. 1. 2. Příslušenství věci	24
	6. 1. 3. Zápis nových staveb do katastru nemovitostí	25
	6. 1. 4. Sekce	26
	6. 2. Byt	26
	6. 3. Nebytový prostor	27
	6. 4. Dům s byty a nebytovými prostory	28
	6. 5. Rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor	28
	6. 6. Společné části domu	28
	6. 7. Pojem jednotka	28
	6. 8. podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu	29
	6. 9. Podlahová plocha nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru	29
	6. 10. Zastavěný pozemek	30
	7. Katastr nemovitostí	32
	7.1. Vklad	33
	7. 2. Záznam	34
	7.3. Poznámka	34
IV.	Prohlášení vlastníka budovy, smlouva o převodu jednotky	36
	1. Obecné a speciální obsahové náležitosti prohlášení vlastníka budovy	36
	1. 1. Obecné náležitosti	37
	2. Postup zápisu prohlášení vlastníka budovy u katastrálního úřadu	46
	2. 1. Problémy v praxi	46
	3. 1. Zákonná povinnost vydat prohlášení vlastníka	51
	3. 2. Návrh na vklad prohlášení	51
	4. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky, její obecné a speciální náležitosti	54
	4. 1. Obecné obsahové náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky	55
	4. 2. Speciální náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky	55
	5. Postup zápisu smlouvy do katastru nemovitostí	57
	5. 1. Z pohledu katastrálního úřadu můžu uvést následující:	58
	5. 1. 1. Odstoupení o smlouvy	58
	5. 1. 3. Možnost zapsat záznamem rozhodnutí soudu o neplatnosti smlouvy	59

5. 1. 4. nabytí nemovitosti cizozemci	59
6. Zvláštní podmínky pro převod- § 22 BytZ	60
6. 1. Přednostní nabytí	60
6. 1. 1. Oprávněná osoba	60
6. 2. Právo první koupě	62
6. 2. 1. Nabídková povinnost	62
6. 2. 2. Důsledek porušení povinnosti	63
6. 3. Právo přednostní koupě	63
a) Roční lhůta	64
b) Tříměsíční lhůta	64
6. 4. Specifika při převodu některých jednotek	64
a) Byty ozbrojených složek	64
b) Byty zvláštního určení a v byty v domech zvláštního určení	65
c) Nebytový prostor sloužící CO	65
V. Výstavba domu, nástavba, přístavba, vestavba	66
1. Smlouva o výstavbě, vznik, obsah- § 17 zákona o vlastnictví bytů	66
a) Obecné náležitosti	67
b) Speciální náležitosti	67
1. 2. Postup zápisu smlouvy o výstavbě u katastrálního úřadu	70
1. 3. Přejedání a převod práv a povinností ze smlouvy o výstavbě	70
1. 3. 1. Přejedání práv a povinností ze smlouvy o výstavbě	71
1. 3. 2. Přejedání práv a povinností ze smlouvy o výstavbě	71
2. Vyznačení domu a jednotek v katastru nemovitostí	71
3. Vestavby, přístavby a nástavby budovy	72
4. Stavební úpravy	73
VI. Převody družstevních bytů	74
1. 1. Právní úprava	74
1. 2. Podmínky převodu	74
1. 2. 1. Problematika manželů při převodu družstevní jednotky	75
2. Ustanovení § 23 odst. 2 BytZ	75
2. 1. Promlčení	76
2. 2. Prohlášení	77
2. 3. Bytové družstvo Kavčí Skála Říčany	77
3. Převody bytů v SBD a LBD	79
3. 1. Podmínky převodu u SBD	79
3. 2. Podmínky převodu u LBD	80
3. 3. Převod jiných nebytových prostorů	80
3. 4. Nedílné přílohy smlouvy dle ustanovení § 24 BytZ	80
4. Převod a přejedání členského podílu	81
VII. Ostatní, dosud nezmiňované způsoby nabytí vlastnického práva k bytu- to vypořádáním podílového spoluvlastnictví a SJM	83
1. Obecná úprava	83
2. Způsoby vzniku vlastnictví jednotky	84
3. Opětný přechod z bytového vlastnictví z bytového vlastnictví na vlastnictví jedné věci	85
3. 1. Příklady z praxe	85
VIII. Práva a povinnosti vlastníků jednotek, společenství vlastníků jednotek	87
1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek	87
1. 1. Povinnost vlastníka jednotky	87
1. 2. Práva vlastníka jednotky	88
2. Ručení vlastníků jednotek	88
3. Společenství vlastníků	89
3. 1. Právní subjektivita společenství vlastníků jednotek	89
3. 2. Nabytí pozemků společenstvím vlastníků jednotek v praxi	90
4. Orgány společenství	91
IX. Práva k pozemku	94
1. Povinnost vlastníka pozemku převést odpovídající spoluvlastnický podíl na pozemku vlastníku jednotky	94
2. Úprava práv k pozemku	94

	3. Historie institutu věcného břemene ze zákona	95
X.	Závěr	98
XI.	Seznam použité literatury	100
XII.	Příloha.....	101

I. Úvod

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 prostorům 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.

Přestože je tato práce primárně věnována jednotlivým konstrukcím bytového vlastnictví, její metodika má za cíl uvést také praktické příklady z praxe katastrálního úřadu, s nimiž se autorka, působící jako právník na katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, setkává. Následující text je rozdělen do několika celků.

První kapitola se zabývá právě institutem bytového vlastnictví ve formě v jaké jej zakotvil zákon o vlastnictví bytů jako jednu z možných forem tzv. privatizace bytového fondu.

Druhá kapitola obsahuje stručný výklad pojmů, se kterými zákon o vlastnictví bytů pracuje, spíše snad s cílem představit určité problémy, se kterými se katastrální úřad setkává v praxi, než s cílem poskytnout vyčerpávající shrnutí dané problematiky.

Třetí kapitola předkládá stručné shrnutí „prubířského kamene“ zákona o vlastnictví bytů-prohlášení vlastníka, základního způsobu vzniku vlastnictví jednotky a společných částí domu.

Čtvrtá kapitola se zabývá výstavbou domu, otázkou určení okamžiku vzniku vlastnického práva k jednotce, náležitostmi smlouvy o výstavbě, která mě osobně velmi zajímá, již z toho důvodu, že se často v tisku a inzertních časopisech setkáváme s inzeráty typu: „nabízíme půdu k vybudování několika mezonetových bytů“ apod. , a přitom je i laikovi jasné, že otázka vlastnického práva k takto vybudovaným bytům je bez naší smlouvy o výstavbě více než pochybná.

Pátá část nás seznamuje s tím, jak vypadají převody družstevních bytů , co by mělo být nedílnou součástí smlouvy o převodu družstevního bytu, a také s tím, jaká je častá problematika předkládaných smluv o převodu družstevního bytu Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu.

Šestá část se stručně zmiňuje o ostatních způsobech nabytí vlastnického práva k bytu, sedmá pak shrnuje práva a povinnosti vlastníků jednotek a také se zabývá vznikem společenství vlastníků jako právnické osoby sui generis, vzniknuvší s cílem vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou a provozem a opravami společných částí domu. Práva k pozemkům, jiná věcná práva k jednotkám a stručný náskok vládního návrhu zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor je předmětem snahy dalších tří kapitol.

Desátá kapitola se zaměřuje na připravovanou novelu zákona o vlastnictví bytů a stručně nastiňuje jeho záměr.

Závěr pak shrnuje poznatky, které jsou dle mého názoru považované za nejdůležitější ze všech kapitol.

II. Způsoby privatizace tzv. bytového fondu

1. Obecně o institutu bytového vlastnictví

Počátkem bych ráda uvedla několik poznatků týkajících se institutu bytového vlastnictví. První novodobou úpravou bytového vlastnictví na našem území byl **zákon č. 52/1966 Sb.**, jakožto pokus upravit právně upravit bytové vlastnictví.

Pojetí vlastnictví bytů a nebytových prostorů podle této dřívější právní úpravy bylo založeno na spojení vlastnictví k bytu nebo k nebytovému prostoru a podílového spoluvlastnictví ke společným částem domu. Podle původního znění zákona mohlo dojít k prodeji bytů do vlastnictví občanů pouze v domem, ve kterých byly prodány všechny byty, což bylo vzhledem k výstavbě a tehdejší sociálně-společenské situaci značně nereálné, proto se prodej bytů příliš nerozšířil.

Zrušení zákona č. 52/1966 Sb bylo nezbytné pro odstranění deformací vlastnictví, a to především pro odstranění diskriminace soukromého vlastnictví.

My se však podrobněji zaměříme na novější právní úpravu. Dne 24. března 1994 schválil Parlament zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Hlavní rozdíl mezi zákonem č. 52/1966 Sb. a zákonem č. 72/1994 Sb. je v pojetí vlastnictví-základem zákona č. 72/1994 Sb. je *spoluvlastnictví budovy, v němž je spoluvlastník vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.*

Tento předpis byl nezbytný především pro dokončení převodu družstevních bytů a pro tzv. privatizaci bytového fondu v komunálním vlastnictví, měl mít transformační funkci a řešit privatizaci státních bytů a bytů v domech ve vlastnictví obcí.

Přijatý zákon zakotvil jednu z možných forem privatizace bytového fondu; jeho použití (až na některé družstevní objekty) je závislé pouze na rozhodnutí dosavadního vlastníka budovy (zejména obcí, ale též dalších vlastníků právnických a fyzických osob). Nikoho, vyjma výše uvedené výjimky vztahující se na bytová družstva, nelze nutit, aby prodával byty a nebytové prostory podle toho zákona. Proto zůstávají i nadále zachovány možnosti vycházející z obecných právních předpisů, kterými byl dosud bytový fond privatizován.

K nim patří např. prodej celých domů do vlastnictví právnických osob, které byly vytvořeny dosavadními nájemci. Používáme sice pojem privatizace, nejde však o privatizaci ve vlastním slova smyslu, neb o privatizaci jako takové hovoříme už v předchozí fázi přechodu majetku ze státu na obce. Tato nová právní úprava byla nezbytná i pro dokončení převodu družstevních bytů a pro další privatizaci bytového fondu v komunálním vlastnictví.

Použití zákona je vesměs až na některé výjimky závislé na rozhodnutí dosavadního vlastníka budovy. Každý vlastník má proto možnost rozhodnutí, jak zákon použije.

2. Ukážeme si možnosti postupu privatizace bytového fondu :

2. 1. Prodej budovy jako celku, případně ne celého domu, ale jeho části.

Pokud se jedná pouze o prodej částí, a ne celé budovy, převádějí se jednotlivé ideální spoluvlastnické podíly do podílového spoluvlastnictví dosavadním nájemcům.

Vzniká klasické podílové spoluvlastnictví a jejich vztahy se budou řídit ustanoveními §137 a následující občanského zákoníku o spoluvlastnictví. Z toho vyplývá, že dosavadní nájemci přestávají být nájemci, stávají se podílovými spoluvlastníky, přitom však předmětem jejich spoluvlastnictví je celý dům, nikoliv jeho konkrétně vymezená část.

Riziko tohoto postupu spočívá především v omezených možnostech dispozic s podílem (§ 140 ObčZ-předkupní právo), rozhodování o hospodaření se společnou věcí (v jeho rámci také dohoda o tom, který konkrétní byt bude užívat každý ze spoluvlastníků) většinou počítanou podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 139 odst. 2 ObčZ) a solidarita všech spoluvlastníků z právních úkonů týkajících se společné věci (§ 139 odst. 1 ObčZ).

2. 2. Prodej budovy do vlastnictví PO vytvořené jejími nájemci

Druhou, také často využívanou možností je **prodej celého domu do vlastnictví právnických osob, které byly vytvořeny dosavadními nájemci právě za tímto účelem.**

Právnická osoba se stává vlastníkem domu a v souladu s § 680 odst. 2 vstupuje do práv a povinností pronajímatele. Pro volbu konkrétní formy právnické osoby pro koupi domu a následně správu privatizovaného domu bude rozhodující režim, který pro ni platí, zejména zda je vhodný pro správu a provoz bytového domu.

Z tohoto porovnání a na základě zkušeností z praxe vyplývá, že nejvhodnější formou je **družstvo**, jehož úprava je obsažena v §§ 221 až 259 obchodního zákoníku. Pojem „bytové družstvo“ je po novele č. 370/200 Sb. formulován v § 221 ObchZ, ovlivněný rozsudkem Nejvyššího soudu ČR1, jež jednoznačně stanovil, co se považuje za bytové družstvo:

„*Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.*“²

Za méně vhodnou praxe považuje společnost s ručením omezeným, za nepříliš vhodnou jsou pak **občanská sdružení**, která vznikají registrací Ministerstvem vnitra a zcela nevhodná jsou veřejné obchodní společnosti, akciové společnosti apod.

V praxi je skutečně nejčastějším případem vytvoření družstva, jehož členy jsou dosavadní nájemci. Není podmínkou, aby se členy tohoto družstva stali všichni nájemci v domě. Rozhodnutí závisí na každém takovém dosavadním nájemci. Počet členů družstva není omezen, jeho členové mohou z něho vystoupit, noví členové mohou vstoupit-horní hranice členů družstva neexistuje, minimální počet členů je 5. Každé družstvo musí mít své stanovy, které musí obsahovat náležitosti stanovená obchodním zákoníkem.

Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí se družstvo stane vlastníkem domu a jako pronajímatel vstupuje do práv a povinností předchozího vlastníka, který dům prodal. Nájemní poměr tedy nezaniká, a nemusí být ani uzavírána nová nájemní smlouva. V bytovém družstvu mají nájemci **výhodu** v tom, že byt ve vlastnictví tohoto družstva může být převeden jen na člena tohoto družstva.

Nevýhodou mohou být problémy s převodem družstevní jednotky do vlastnictví člena družstva, a málo pružným a nepraktickým zastoupením jednotlivých členů družstva, s placením příspěvků na opravy a provoz domu, s udržováním klidu a pořádku v domě, s nutností utvořit vůli družstva, mít nad jeho činností kontrolní dohled a podobně. Také při pronajímání jednotky je na straně pronajímatele nikoliv člen družstva jako vlastník jednotky, ale bytového družstva, a samotné uzavření případné podnájemní smlouvy mezi členem družstva a podnájemcem podléhá schválení družstva, což může být chápáno jako nevýhoda.

¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR civ. R 15/2000

² „K některým otázkám právní úpravy bytových družstev“, autor JUDr. Tomáš Dvořák, Bulletin advokacie č. 2/2002

2. 3. Prodej jednotlivých bytů jakožto jednotek postupem stanoveným zákonem č. 72/1994.

Byt nebo nebytový prostor nejsou věcmi ve smyslu §119 občanského zákoníku, sice mohou být předmětem občanskoprávních vztahů, avšak jen v režimu zákona o vlastnictví bytů (§118 odst. 2 občanského zákoníku).

Lze je tedy nabývat do vlastnictví, užívat je a disponovat s nimi jako by byly samostatnými věcmi. Pro pochopení významu této právní formulace si musíme ujasnit, že vlastnictví bytu lze nabýt pouze v budovách, které mají aspoň dva byty nebo aspoň dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor. Původní nájemci, především bývalí členové bytových družstev nebo nájemci bytů ve vlastnictví obcí, ale i ostatní nabyvatelé jednotek, nabytím jednotky do vlastnictví získají řadu výhod. Zejména mohou ve společenství vlastníků rozhodovat o tom, co a jakým způsobem bude osoba, která vykonává správu společných prostor domu s jednotkami zabezpečovat, aby dům jako celek sloužil účelu, uspokojoval potřeby svých vlastníků bytů a aby nechátral. Samozřejmě je důležité, jak vlastníci jednotek této výhody dané jim zákonem o vlastnictví bytů využijí a jak budou spolu schopni komunikovat. Nabyvatelé jednotek mohou rovněž získat na svou jednotku úvěr od bank či jiných věřitelů, neboť jednotka může být předmětem zástavního práva. Vlastníci mohou jednotku rovněž volně, bez souhlasu společenství vlastníků pronajímat. Z ekonomického hlediska se tento způsob tzv. privatizace jeví jako nejvhodnější, neboť dojde k vytvoření předmětu prodeje pouze činností vlastníka (bez možnosti zásahu nájemce bytů) a předmět prodeje bude v podstatě tržním produktem, což dává předpoklad pro dosažení maximální tržní ceny³.

Tedy první možnost, a to prodej celého domu jako celku, nepovažuji za příliš vhodnou z důvodu vzniku klasického podílového spoluvlastnictví a omezených dispozic nakládání. Druhá možnost prodej celého domu do vlastnictví právnických osob, které byly vytvořeny dosavadními nájemci -se jeví jako vhodnější, ale již výše jsem zmiňovala nevýhody celé operace, nutnost vystupování družstva jako celku a horší a méně pružným zastoupením jednotlivých členů. Z těchto důvodů se jednoznačně přikláním jako k nejvhodnějšímu řešení k nabývání jednotek do vlastnictví dle režimu danému zákonem o vlastnictví bytů, pro flexibilitu, pružnost a celkovou výhodnost načrtnutou důvody uvedenými výše.

³ „Praktický postup při privatizaci bytového fondu podniků, autor JUDr. Adam Zítek, PRÁVNÍ RÁDCE č. 11/2003

III.

Bytové vlastnictví- charakteristika právní úpravy,

základní pojmy

1. Charakteristika právní úpravy

Konečně, specifická úprava vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon č. 72/1992 Sb., dále jen BytZ) navazuje na předpoklady vytvořené občanským zákoníkem, který v § 125 odst. 1 předpokládá přijetí zvláštního zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Před přijetím tohoto zákona jím byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, který byl zákonem o vlastnictví bytů zrušen.

Druhým východiskem je § 118 odst. 2 ObčZ, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Obě citovaná ustanovení vycházejí z toho, že ani byt ani nebytový prostor, přesto, že jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí (např. ji zničit).

Významnou vlastností tohoto procesu bylo vytvoření určitá právní fikce bytu a nebytového prostoru jako samostatných věcí, a tedy i předmětů vlastnického práva.

Zákon č. 72/1992 Sb. používá termín „jednotka“, který představuje legislativní zkratku pro byt a nebytový prostor jako reálně vymezené části domu.

1. 1. Charakter zákona o vlastnictví bytů

Možná by bylo dobré shrnout si pár základních informací o povaze zákona o vlastnictví bytů. Dalo by se říci, že má převážně občanskoprávní povahu. Jsou v něm však i některá ustanovení o družstvech (včetně převodu družstevních jednotek), která mají z části povahu obchodně-právní.

Z hlediska struktury je zákon členěn do dvanácti částí, přitom v první části (§ 1 až § 5) jsou upravena obecná ustanovení, včetně definic pojmů a prohlášení vlastníka budovy, ve druhé části převody jednotek (§ 6 až § 8 BytZ), zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví pronajatých jednotek obsahuje část šestá (§ 22 až § 28 BytZ). Vnitřní poměry společenství vlastníků jednotek, včetně správy domu zajišťované zvláštní právnickou osobou, upravují zejména § 9 až 16 BytZ. Ve třetí části zákon (§ 17 až 19) se upravuje výstavba domu smlouvou o výstavbě. Části čtvrtá až dvanáctá upravují specifické problémy, z nichž některé se vlastnictví bytů upravují jen nepřímo (vyčlenění bytového družstva a převody rodinných domů do vlastnictví členů bytových družstev).

Zákon o vlastnictví bytů je ve vztahu k občanskému zákoníku předpisem speciálním.

Podle § 3 BytZ se na právní úpravu zákona o vlastnictví bytů uplatní občanský zákoník, pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak. Zvláštní právní úpravu má zákon o vlastnictví bytů především pro vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu. I když se občanský zákoník a zákon o vlastnictví bytů zmiňují výslovně o vlastnictví, přesto jednotky nemohou být standartním předmětem vlastnického práva, protože nejsou samostatnými věcmi ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku, z čehož vyplývá, že mohou být předmětem vlastnického práva jen v režimu zákona o vlastnictví bytů, jak jsme již zmiňovali výše.

2. Předmět občanskoprávních vztahů

Dle mého názoru si problematika občanskoprávních vztahů zaslouží více místa ke stručnému výkladu. Budeme si postupně rozebírat ustanovení § 118 ObčZ a pokusíme se malý rozbor. Ustanovení § 118 odst. 1 ObčZ stanoví, že **předmětem občanskoprávních vztahů** jsou věci, **pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.**

Pojem **věc** v právním smyslu však občanský zákoník nedefinuje. Občanskoprávní teorie i praxe vymezuje věc v právním smyslu tradičně většinou jako ovladatelný hmotný předmět či ovladatelnou přírodní sílu (energii vodní, parní, elektrickou atd.), které obojí slouží potřebám lidí. Znaky pro vymezení věci se stávají: ovladatelnost a použitelnost pro potřeby lidí.

Předmětem občanskoprávních vztahů může být i **soubor věcí neboli věc hromadná** (např. knihovna, jídelní servis). Je třeba posoudit, zda je tento soubor věcí z hospodářského hlediska nedělitelný. Také na právní poměry podniku se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu.

Předmětem občanskoprávních vztahů může být i **obchodní podíl.**

V souvislosti s výkladem věci je možné položit si otázku, zda například **pozemek** je možné považovat za předmět občanskoprávních vztahů.

Pozemková parcela [§ 27 písm. b) KatZ -pozemek, který není stavební parcelou a je zobrazen jako parcela v katastrální mapě průmětem do zobrazovací roviny a označen parcelním číslem] i **stavební parcela** [§ 27 písm. c) KatZ- pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří] dle mého názoru předmět občanskoprávních vztahů být mohou, ale otázka pozemku v formulaci uvedené níže je větším oříškem, kterým se již několikrát ve svých rozhodnutích musel zabývat soud.

Tuto problematiku je nutno podrobněji rozebrat za použití výkladu katastrálního zákona a soudní praxe, která nám svou tvorbou přispěla k objasnění problému. Základní otázkou je, co se považuje za pozemek. K tomu nám napomáhá katastrální zákon svou definicí pozemku: **Pozemkem** se rozumí část zemského povrchu (může to být i rybník či vodní nádrž), která je oddělena od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraní způsobu využití pozemků [§ 27 písm. a) KatZ].

Např. **rybník**, a soudní praxe to potvrzuje, netvoří samostatný předmět občanskoprávních vztahů, se kterým bylo možno samostatně, tj. bez pozemku (ke dnu, ke břehům) nakládat. Rovněž **lom**, jak stanovil také Nejvyšší soud České republiky, je je místem, v němž dochází k dobývání ložiska nerostů, není tedy samostatným objektem občanskoprávních vztahů. Stanovisko soudní praxe říká, že **parkoviště** jako pozemek *nemůže* být podle občanského práva zároveň *stavbou*, která by se řídila právním režimem jiným než sám pozemek. Soudní praxe dodává, že nelze připustit, aby někdo mohl převést na jiného parkoviště, aniž by na něj převedl pozemek, kde je parkoviště umístěno.

Předmětem občanskoprávního vztahu může být dále i **právo** za předpokladu, že to povaha práva samotného, navíc i povaha občanskoprávního vztahu, připouštějí. Nejvíce často bude předmětem občanskoprávního vztahu pohledávka.

Konečně může být předmětem občanskoprávního vztahu, připouští-li to rovněž její povaha, i **jiná majetková hodnota než věc a právo**, tj. hodnota vyjádřitelná v penězích (např. know-how jako technické, obchodní výrobní či jiné poznatky).

Novela zákona o cenných papírech č. 519/1992 Sb., provedená zákonem č.362/2000 Sb., povedla úpravu, podle níž se cenné papíry jako předmět občanskoprávních vztahů posuzují jako movité věci a jako takové musejí mít vlastníka(§123 n.).

Z jiných ustanovení občanského zákoníku dále vyplývá, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být i **nehmotné statky, výsledky tvořivé duševní činnosti**, např. autorské dílo ve smyslu §2 odst. 1 až 6 AutZ, či počítačový program.

Konečně se dostáváme k tomu nejdůležitějšímu, a to k odstavci druhému ustanovení § 118 ObčZ. Ten totiž stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též **byty a nebytové prostory**. Pojem **bytu (nebytového prostoru)** není v českém právním řádu obecně vymezen. Toto vymezení neobsahuje ani občanský zákoník. Jednotlivé zvláštní právní předpisy tento pojem vymezují vždy pro oblast své specifické působnosti [§ 2 písm. b) a c) BytZ].

S přihlédnutím k těmto jednotlivým zvláštním právním předpisům s cílem jednotně vymezit tento pojem dovodila soudní praxe postupně, že pojmovým znakem *bytu*⁴ jako předmětu občanskoprávních vztahů podle § 118 odst. 2 ObčZ, konkrétně pro účely nájmu bytu, je *soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení*.

Rozhodující pro *určení bytu* se tak stává právní stav založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby (§ 76 odst. 1 StavZ), popř. o změně účelu užívání (§ 875 StavZ), jak uvádí také **judikát PR č. 1 /2000 Nejvyššího soudu České republiky**⁵. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem k tomu, aby se určité místnosti mohly stát předmětem občanskoprávních vztahů jako byty. Naproti tomu zůstává nerozhodným faktický stav užívání bytu, respektive vůle účastníků nájemní smlouvy, jak i stanoví **judikát PR č. 6/2002 Nejvyššího soudu České republiky**⁶, který vyslovuje právní větu, že rozhodný pro posouzení, zda *soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, je bytem, je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, případně o změně účelu užívání, nikoliv faktický stav jejich užívání nebo vůle účastníků smlouvy*. Bylo-li proto stavebním úřadem již v tomto směru pravomocně rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§135 odst. 3 o. s. ř.).

V rozsahu působnosti zákona č. 72/1994 Sb. tvoří samostatné předměty občanskoprávních vztahů *byty a nebytové prostory a rozestavěné byty a rozestavěné nebytové prostory*-jako reálně prostorově vymezené části budov.

Na práva a povinnosti, které se vztahují na byty- nebytové prostory jako samostatné předměty občanskoprávních vztahů, je třeba aplikovat úpravu občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí (§ 3 odst. 2 BytZ), pokud ovšem zákon č. 72/1994 Sb. nestanoví jinak.

⁴ zejména rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. Cdn 1010/97a sp. Zn. 26 Cdo 400/2000

⁵ Judikát PR č. 1 /2000 Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. května 2000

⁶ Judikát PR č. 6 /2002 Nejvyššího soudu České republiky ze dne

2. 1. Monistická teorie –předchozí právní úprava

Předchozí právní úprava vlastnictví bytů (zák. č. 52/1966 Sb. , o osobním vlastnictví bytů) vycházela z monistické teorie, podle níž je předmětem vlastnictví byt. Dům, přesněji jeho společné části nebyly považovány za předmět vlastnictví k bytu, ale za předmět spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastnická práva byla jen akcesorickými ve vztahu k vlastnictví bytu. Toto spoluvlastnictví však nebylo považováno za obsahovou část vlastnického práva, a proto dům, či jeho společné části nebyly ani z tohoto titulu předmětem vlastnictví k bytu.

2. 2. Dualistická teorie –nynější právní úprava

Nynější pojetí vlastnictví je odlišné, první znak odlišnosti se projevuje již v pojmenování zákona. Přijatá úprava vyjadřuje tu z dualistických teorií, která preferuje spoluvlastnickou koncepci, v níž je hlavním předmětem budova, vedlejším byt, a to obojí v rovině vlastnického práva, takže oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. Přitom však vlastnictví jednotky je spojením vlastnictví bytu, eventuelně nebytového prostoru, a podílového spoluvlastnictví společných částí domu, což je dle mého názoru jednoznačně logičtější úprava než předchozí monistická teorie.

Povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně a aby právní úprava k nim vyjadřovala především skutečnost, že jde o fyzicky neoddělitelnou část budovy, při jejím užívání a dispozici s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako celkem.

Zmíněný zákon zavedl legislativní zkratku, tzv. **jednotku**. Pro účely tohoto zákona je jí rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu.

Zákonná regulace bytového vlastnictví upravuje několik skupin právních vztahů. Základní skupinou jsou vztahy spoluvlastníky budovy, tj. mezi vlastníky jednotek. Do této skupiny patří:

- vznik spoluvlastnictví budovy
- obsah spoluvlastnického vztahu-práva a povinnosti spoluvlastníků, a to jak ve vnitřním vztahu (mezi spoluvlastníky navzájem), tak i ve vnějším vztahu (vůči třetím osobám),
- spoluvlastnictví společných částí,
- práva a povinnosti stavebníků-budoucích spoluvlastníků budovy.

Do druhé skupiny patří např. regulace práv a povinností jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy. Do této skupiny patří např. úprava postavení společenství vlastníků (§ 9- § 11 BytZ), povinnosti vlastníka pozemku, který není vlastníkem budovy- § 21 odst. 4 písm. i) a f) BytZ.

Ustanovení § 118 odst. 1 ObčZ stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty a nebytové prostory. Došlo k vytvoření určité právní fikce v bytu a nebytového prostoru jako předmětu vlastnického práva. Zákon o vlastnictví bytů vytvořil pro účely nakládání s byty a nebytovými prostory jako samostatnými předměty vlastnického práva termín „jednotka“, který představuje legislativní zkratku pro byt a nebytový prostor jako reálně vymezené části domu.

3. Vznik bytového vlastnictví

3. 1. Obecně o bytovém vlastnictví

Často se setkáváme právě s termínem **bytového vlastnictví**. Jak lze tento institut, který vznikl právě na základě zákona o vlastnictví bytů, charakterizovat? Asi především jako bytové vlastnictví lze označit specifický druh spoluvlastnictví budovy, v němž spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru (tzv. jednotky) a podílovým spoluvlastníkem společných částí.

Za charakteristický znak bytového vlastnictví lze považovat **pluralitu předmětů**(objektů); vždy je předmětem práva jednotlivý byt (jiný prostor) i celý dům, eventuálně jeho společné části, a zpravidla také jeho pozemek. Tyto předměty přitom vlastnický patří i jiným subjektům. Pluralita předmětů a pluralita subjektů existuje po celou dobu trvání bytového vlastnictví, je jeho pojmovým znakem. Vzájemný vztah předmětů za trvání práva vylučuje odstranění jejich plurality. Mnohostí subjektů a předmětů je determinována i pluralita práv příslušejících jedinému subjektu a také tato pluralita je nezrušitelná(v některých případech se označuje jako akcesorická-s právem k bytu jsou nerozlučně spojena práva k jiným předmětům.)

Na tomto základě:

-každý z vlastníků má více různorodých práv, a to především k bytu, právo ke společným částem a právo k pozemku,

a jedním dechem lze dodat, že:

-souhrn práv každého vlastníka je nerozlučně spojený se souhrnem práv jiných vlastníků, a z tohoto důvodu je obsahově modifikovaný. V zásadě je omezený stejným vlastnickým právem jiných subjektů, případně spoluvlastnickým právem (ev. společným nájmem nebo jiným společným užívacím právem), což při hlubším zamyšlení vyplývá již z podstaty věci.

3. 2. Jak bytové vlastnictví vznikne?

Bytové vlastnictví může vzniknout pouze v budovách, které mají alespoň **dva byty anebo dva samostatné nebytové prostory anebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor**.

Ke vzniku vlastnictví bytů dochází na základě různých právních skutečností. Především k nim patří skutečnosti, které vedou obecně ke vzniku vlastnického práva, zvláštní povaha bytového vlastnictví však také umožňuje využití také i speciálních právních skutečností. Při vzniku bytového vlastnictví lze rozlišit samotný **vznik** a vedle toho **nabytí**.

Klasickým případem vzniku vlastnictví na základě **původního nabytí** je výstavba domu. Pouze z důvodu větší účelnosti, neboť ve své podstatě se dle mého názoru musí toto nabytí řadit již mezi derivativní způsoby vzniku vlastnického práva, se mezi způsoby originálního nabytí zahrnuje také nabytí od dosavadního vlastníka domu. Z větší části jde u nabytí od vlastníka domu o odvozené nabytí, ovšem převod prvního bytu (eventuálně nebytového prostoru) je zcela nepochybně původním vznikem, protože do té doby sice byl vlastníkem jednotek původní vlastník budovy, ale až převodem vlastnického práva k první jednotce vzniklo spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky. Převody dalších jednotek z bývalého vlastníka jsou již standardními způsoby vlastnického práva, i když se neliší od převodu první jednotky.

Podle § 5 odst. 1 BytZ vzniká spoluvlastnictví domu představované spoluvlastnickým

podílem na společných částech domu a vlastnictvím jednotky, tj. bytové vlastnictví v současné legislativní konstrukci:

- vkładem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí**
- výstavbou provedenou na základě smlouvy o výstavbě.**

3. 2. 1. *Nabytí vlastnického práva k jednotce od dosavadního vlastníka domu*

Nabytí vlastnického práva k jednotce od dosavadního vlastníka domu předpokládá dvě právní skutečnosti:

-**prohlášení vlastníka o vymezení jednotek**

-**převod jednotky**

Prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky, je předpokladem pro následný převod vlastnického práva k nim. Prohlášením se dosavadní vlastník budovy stane vlastníkem každé jednotky, současně však zůstává zatím výlučným vlastníkem společných částí domu. Až převodem vlastnictví k první jednotce se vlastnictví společných částí mění na jejich spoluvlastnictví.

V zakotvení možnosti převodu vlastnického práva k jednotce lze spatřovat základní smysl celého zákona. Předpokladem převodu vlastnického práva k jednotce je „rozdělení“ domu na jednotlivé byty. Do té doby je předmětem vlastnického práva celý dům. Po nastoupení účinků prohlášení vznikne pluralita objektů.

K rozdělení domu na jednotky dochází vkladem prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona, do katastru nemovitostí. Zákon stanoví podrobně obsah prohlášení a účinky vkladu nastanou ke dni podání návrhu na vklad prohlášení.

Druhou nezbytnou právní skutečností je smlouva o převodu vlastnictví jednotky. Obsahově se smlouva velmi přibližuje prohlášení o vymezení jednotek, rozdíl je především v tom, že prohlášení se týká všech jednotek, smlouva pouze převáděné jednotky. Ve smlouvě však již nemusí být uvedena pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené s správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku, neboť tato pravidla jsou již obsažena v prohlášení.

3. 2. 2. *Výstavba domu*

Výstavbou domu vznikne nová věc, která je předmětem vlastnického práva. Výstavbou domu, realizovanou bez uzavřené smlouvy o výstavbě podle zákona č. 72/1994 Sb., by vzniklo tradiční podílové spoluvlastnictví, proto zákon vyžaduje, aby si stavebníci svá vzájemná práva a povinnosti vymezili písemnou smlouvou, tj. smlouvou o výstavbě.

V této souvislosti si dovoluji upozornit na již zmíněné následky přestavby půdních prostor na mezonetové luxusní byty- bez smlouvy o výstavbě nevzniká stavebníkovi vlastnické právo k nově vzniklým bytovým či nebytovým jednotkám vše je ve vlastnictví např. bytového družstva, které je vlastníkem domu, ve kterém probíhá výstavba, či v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, pokud již v domě bylo zavkládováno prohlášení vlastníka následně byly převedeny jednotky do výlučného vlastnictví jednotlivých vlastníků.

Právní následky smlouvy o výstavbě lze rozdělit do tří základních skupin právních vztahů:

- a)-mezi stavebníky
- b)-nabytí vlastnického práva k jednotce
- c)-mezi vlastníky jednotek

Obsahem smlouvy jsou jednak podstatné, jednak dále pravidelné, a případně i vedlejší složky.

Mezi podstatné složky patří především náležitosti, jež stanoví zákon (§ 18 BytZ). Těmito složkami se určují práva a povinnosti stavebníků. Práva a povinnosti jsou vzájemné, což má vyjádřit, se týkají stavebníků-nemohou ovlivnit obsah právních vztahů třetích osob. To znamená, že na základě úpravy vzájemných práv a povinností, např. způsobu financování stavebních nákladů, nelze vyvozovat právní následky vůči třetím osobám (např. vůči zhotoviteli díla).

Ze zákona č. 72/1994 Sb. vyplývá (§ 18 odst. 1), že smlouva o výstavbě musí obsahovat obecné náležitosti. Budou k nim patřit všechny náležitosti právních úkonů. Smlouva musí být písemná. Protože však nejde o převod nemovitosti, nemusí být projevy účastníků na téže listině. Bude dostačovat, jestliže dojde k písemnému návrhu a k jeho písemnému přijetí.

Speciální náležitosti jsou výslovně uvedeny v § 18 odst. 1, písm. a) až g) BytZ.

Vlastnické právo k buď k rozestavěným, či již k dokončeným, zkolaudovaným jednotkám se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě smlouvy o výstavbě a přiloženého stavebního či kolaudačního rozhodnutí.

4. Obsah bytového vlastnictví

Zajímavým faktem zůstává, že historicky se zformovaly tři základní teoretické názory na obsah bytového vlastnictví.

Nejširší pojetí zahrnuje do vlastnictví bytu všechna práva patřící vlastníkovu bytu (vedle vlastnického práva k bytu i spoluvlastnické právo ke společným částem domu a společné užívací právo k pozemku). Takto se vytváří nový typ vlastnictví, jehož předmětem je souhrn věcí, ale také jiná práva.

Užší pojetí vylučuje z obsahu vlastnictví k bytu práva k pozemku, toto pojetí bere v úvahu možnost odlišné povahy práva k pozemku, připouští však souborný předmět.

Nejužší chápání vychází z toho, že obsahem vlastnictví k bytu jsou jen vlastnická oprávnění týkající se přímo bytu, zatímco spoluvlastnictví společných částí a spoluužívací práva k pozemku jsou dalšími právy, která nepatří k obsahu vlastnického práva k bytu, ale jsou s ním jako akcesorická práva nerozlučně spojená, a to jak funkčně, tak i existenčně, takže spolu vznikají, trvají a zanikají.

Mým závěrem je, že současná legislativní koncepce respektuje nejužší pojetí obsahu bytového vlastnictví.

4.1 Jak lze roztrždit jednotlivé součásti obsahu bytového vlastnictví:

Pokud jde o obsah bytového vlastnictví, lze jej rozčlenit na tři instituty, ze kterých se skládá, a to na:

- a)-právo držby,**
- b)-právo užívání a požívání plodů a užitků,**
- c)-právo a povinnost účasti na správě**

Nejdříve se zmíníme o **vlastnickém právu** jako o právu nejsilnějším a nejsnáze uchopitelným. Vlastnické právo k jednotce, ke společným částem domu a k pozemku je, jako každé vlastnické právo, právem absolutním a věcným, je chráněno vůči všem třetím osobám (působí „*erga omnes*“).

Rozsah jeho dílčích oprávnění je však omezen jednak jako u každého subjektivního práva (v

zájmu třetích osob), jednak speciálně jako u každého vlastnického práva. Proto lze obsah vlastnického práva k jednotce chápat jako souhrn oprávnění vlastníka v mezích zákona jednotku držet, užívat, požívat její plody a užítky a nakládat s ní (§123 ObčZ).

a) Právo držby

Druhé je právo držby. Lze ho formulovat jako právo jednotku držet (ius possidendi), které je součástí vlastnického práva. Jeho význam spočívá v možnosti mít jednotku ve své faktické moci, jako svou vlastní. Právo držet jednotku však má také její oprávněný držitel, nikoliv pouze vlastník.

Význam práva držby vlastníka jednotky se projevuje zejména při ochraně vlastnického práva, neboť se může reivindikační žalobou (žalobou na vydání věci § 126 ObčZ) domáhat vyklizení jednotky, jestliže jednotku třetí osoba neoprávněně užívá.

Kromě toho se vlastník jednotky může domáhat ochrany u pověřeného obecního úřadu, jestliže došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu (§ 5 ObčZ) a vyloučena není ani svépomoc(§ 6 ObčZ).

b) Právo užívání a požívání plodů a užitků

Za další jsme zmínili právo užívat jednotku. Právo užívat jednotku obsahuje možnost realizace její užitné hodnoty. Vlastník toto oprávnění nemusí vykonávat osobně, mohou tak činit členové jeho domácnosti nebo může být přenecháno jiný osobám (nájemcům, vypůjčitelům).

Právo přenechat užívání jednotky (eventuálně její určité části) třetí osobě je imanentní součástí vlastnického práva k jednotce. Z tohoto důvodu zákon č. 72/1994 Sb. toto právo výslovně zakotvuje ve svém § 13 odst. 5 , ve kterém odkazuje na občanský zákoník, a v případě nájmu a podnájmu nebytových prostor také na zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor .

Následkem užívání jednotky může samozřejmě být i vznik nejrůznějších závad, opotřebení, poškození atd. Za tím účelem ukládá zákon č. 72/1994 Sb. povinnost odstranit závady a poškození (§13 odst. 2). Jestliže vlastník jednotky nesplní svou povinnost, vznikne ostatním vlastníkům jednotek pohledávka, kterou lze uspokojit při výkonu rozhodnutí přednostním způsobem (§16 BytZ).

Dispoziční oprávnění

Jako další, i když bych ho spíše zařadila pod vlastnické právo, by bylo dispoziční oprávnění. Ze samotné podstaty vlastnického práva vyplývá možnost vlastníka svým právem disponovat to znamená jak fakticky, tak právně.

Faktické dispozice se týkají změny podstaty jednotky změnou jejích vlastností a rozsahu, přetvořením věci na jinou, nebo absolutním zničením věci.

Z povahy bytového vlastnictví musí vyplynout příslušná omezení faktických dispozic.

Je přípustné, aby vlastník jednotky svou jednotku úplně zničil? Pohlédneme-li na § 13 odst. 3 BytZ, pak zjistíme, že vlastník jednotky není oprávněn jednotku zdevastovat nebo úplně zničit, neboť zmíněné ustanovení zakazuje provádění takových úprav jednotky, jimiž by byl ohrožen výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Zákaz takových faktických dispozic vychází ze zvláštní povahy jednotky jako vymezené části domu, kterou nelze stavebně-technicky vydělit.

Druhým problémem, souvisejícím s faktickou dispozicí, je i problematika rozdělení jednotky, případně spojení jednotek. Taková změna nepřísluší do individuálního dispozičního oprávnění vlastníka jednotky, je k ní nutný souhlas všech vlastníků jednotek, neboť dochází k zásahům do jejich práv konkrétně do práv k společným částem domu, příp. pozemku, zejména vzniká-li nový předmět vlastnického práva, a to je již právní dispozicí).

Právní dispozice s jednotkou lze rozčlenit do několika skupin:

- a) právo převést vlastnické právo k jednotce na jinou osobu, eventuálně disponovat s jednotkou pro případ smrti
- b) právo přenechat užívání jednotky jinému
- c) právo zatížit jednotku (omezit vlastnické právo k jednotce)
- d) právo derelikce (opuštění)

c) Právo a povinnost účasti na správě

a) Obsah správy

Jako další institut, který je součástí bytového vlastnictví, jsme uvedli právě právo a povinnost účasti na správě.

Zákon o vlastnictví bytů pracuje s termínem správa domu. Jedná se pouze o legislativní zkratku, zahrnující jak samostatnou správu společných částí domu, tak i jejich provoz a údržbu.

Jednoduše shrnuto, správa společných částí zahrnuje nejrůznější činnosti, patří do ní obstarávání společných záležitostí, např. péče o údržbu společných částí včetně zajišťování oprav, zajištění dodávky nejrůznějších médií (elektrické energie, tepla, plynu, vody), odvoz tuhého komunálního odpadu, čištění komínů, provoz výtahu, zajištění řádného chodu televizní antény, úhrada za plnění poskytovaná vlastníků jednotek, vyúčtování záloh za tato plnění, atd.

Podíl vlastníka jednotky na správě domu je jeho právem i povinností. Rozsah tohoto práva a povinnosti odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Na nákladech se vlastníci jednotek podílejí poměrně, přičemž § 15 odst. 1 BytZ, který stanoví tento podíl, je dispozitivním ustanovením, vyjadřujícím možnost odchylné dohody. Nedohodnou-li se vlastníci jednotek jinak, nastupuje ustanovení zákona, podle něhož jsou povinni přispívat podle velikosti spoluvlastnického podílu. S ohledem na nutnost vytvoření dostatečných finančních prostředků na úhradu domu, spojených s provozem domu, ukládá zákon vlastníků jednotek skládat zálohy.

Zákonná úprava posiluje právní postavení těch vlastníků jednotek, kteří svoje povinnosti vyplývající z podílu na správě domu a pozemku plní, vůči vlastníků jednotek tyto povinnosti porušujícím. Zákon č. 72/1994 Sb. vychází z toho, že povinnost přispívat na náklady, spojené se správou domu a pozemku, má každý vlastník jednotky (podle svého podílu) vůči ostatním vlastníků jednotek. Tito vlastníci jednotek jsou vůči němu oprávněni a mohou se jeho povinnosti domáhat u soudu.

Co se týče samotného uplatnění, již sama pohledávka má privilegované postavení jako poslední skupina přednostních pohledávek při výkonu rozhodnutí. Jestliže soud této žalobě vyhoví a rozsudkem uloží povinnost vlastníku jednotky zaplatit konkrétní částku, právní mocí tohoto rozsudku ze zákona vznikne zástavní právo.

b) Správce

Výkonem správy domu je pověřeno Společenství vlastníků, jako povinná právnická osoba - §18 odst. 2 písm. d) ObčZ, vznikající ze zákona, ovšem za těchto podmínek:
-jedná se o dům s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Společenství od okamžiku svého vzniku může nabývat práv a povinností.

Omezení práv a povinností

Práva a povinnosti jsou vlastníků jednotek jsou modifikována vzhledem k povaze jednotky jako součásti domu. Jako příklad si můžeme uvést omezení plynající z regulace sousedských práv, a to povinnost umožnit vstup do jednotky (§ 13 odst. 4 BytZ).

4. 2. *Následky porušení práv a povinností*

Zvláštní povaha bytového vlastnictví s sebou nerozlučně nese i zakotvení důsledků spojených s porušením práv a povinností bytového vlastníka. Jaké jsou tyto důsledky?

Důsledkem je :-**Nařízení prodeje jednotky**

Ustanovení § 14BytZ obsahuje sankci za závažné porušování povinností vlastníkem jednotky. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon, a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo některého z vlastníků nařídit prodej jednotky. Bližší úprava nařízení prodeje a vlastního prodeje není zařazen do zákona č. 72/1994 Sb., ale lze předpokládat postup dle § 335 a násled. zákona č. 99/1963 Sb.

Popřípadě mohou vzniknout:-**Pohledávky vlastníků jednotek**

Pohledávky vlastníků jednotek vůči jiným vlastníků jednotek mohou mít různý právní důvod a různou kauzu. Zákon č. 72/1994 Sb. z těchto pohledávek výslovně vyjímá dvě skupiny, a to:

-pohledávky vzniklé z nesplnění povinnosti vlastníka jednotky odstranit na svůj náklad škody a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (§ 13 odst. 2 BytZ),

-a pohledávky vzniklé z porušení povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1 BytZ). Těmto pohledávkám zákon přiznává zvýšenou ochranu. Ochrana se projevuje možností snadnějšího uspokojení při výkonu rozhodnutí, neboť jim zákon přiznává přednostní postavení (§ 16 odst. 1 BytZ).

4. 3. *Ochrana vlastnictví jednotky*

Vlastník jednotky má právo na ochranu svého vlastnického práva.

K prostředkům *ochrany* patří zejména tzv. **vlastnické žaloby**. Obdobná práva na ochranu má vlastník jednotky i jako spoluvlastník společných částí domu. Zde tím mám namysli ochranu spoluvlastnictví společných částí domu- bude možno analogicky aplikovat pravidla, která se využívají při ochraně podílového spoluvlastnictví.

Ochrana vlastnického práva má oporu v ustanovení § 126 ObčZ, které stanoví, že vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neoprávněně zadržuje.

Základními prostředky k tomu jsou:

a) **Žaloba na vydání věci (vindikační)** Jestliže je věc vlastníku neprávem zadržována, může se vlastník domáhat jejího vydání na tom, kdo mu ji neoprávněně zadržuje. Žalobcem je vlastník, který se domáhá vydání věci do své moci, popřípadě, je-li věc ve spoluvlastnictví, každý ze spoluvlastníků. Žalovaným je ten, kdo má věc fakticky fakticky ve své moci a odpírá ji bez právem uznaného důvodu vlastníku vydat.

Ovšem zvláštní postup je stanoven tzv. restitučními zákony; v těchto případech se vydání věci na povinné osobě nelze domáhat obecnou reivindikační žalobou, ale pouze za podmínek a

způsobem, který tyto zvláštní předpisy upravují. Nejde-li o restituční případ, setrvává soudní praxe převážně na tom, že právo na vydání věci lze realizovat jen žalobou na vyklizení nemovitosti.

b) Žaloba zápůrcí (negatorní). Jestliže někdo do vlastnického práva vlastníka neprávem zasahuje nebo je ruší jiným způsobem než zadržováním věci, může se vlastník domáhat toho, aby bylo rušení zakázáno a aby podle povahy věci bylo vše uvedeno v předešlý stav.

Kromě vlastníka může být žalobcem i spoluvlastník věci. Žalovaným může být nejen ten, kdo vlastníku fakticky brání s nakládání s věcí, ale i ten, kdo si neoprávněně osobuje k věci nějaké právo, které mu nepřísluší.

V této souvislosti bych zmínila případ z praxe, kdy pozemkový úřad pravomocně rozhodl o vlastnictví určité nemovitosti, na základě tohoto pravomocného rozhodnutí byl proveden záznam nového vlastníka, a poté soud nahradil pravomocné rozhodnutí pozemkového úřadu rozsudkem vydaným podle části páté o.s.ř., kde ve výroku uvedl, že nově zapsaný vlastník není vlastníkem dotčené nemovitosti, aniž by mezitím uvedl, kdo je vlastníkem. V případě, že v mezidobí nedošlo v provedení zápisu vlastnického práva na třetí osobu, katastrální úřad na základě rozhodnutí soudu obnoví stav zápisu před zápisem rozhodnutí pozemkového úřadu. V řízení podle části páté o.s.ř. se soud nemůže zabývat otázkou, kdo je vlastníkem, nicméně, je velmi nepravděpodobné, že by soud připustil ještě žalobu určovací na straně žalobce.

Nyní se zákonitě musí objevit otázka, co dělat došlo-li ke změně právních vztahů?

Podle mého názoru není možnost zapsání záznamem přijatelná, jako možná ochrana vlastnických vztahů se mi jeví pouze *určovací žaloba*.

5. Zánik bytového vlastnictví

K zániku bytového vlastnictví může dojít na základě různých právních skutečností, které lze podle různých diferenciačních kritérií klasifikovat.

Ze zvláštností bytového vlastnictví vyplývá jeden ze způsobu zániku, a to **zrušením vymezení jednotek**.

Jde vlastně o provedené zrušení předmětu bytového vlastnictví, neboť věc jednotka-jako věc v právním smyslu- po zrušení vymezení přestává právně existovat.

Podmínky zrušení upravuje § 5 odst. 6 a odst. 7 zákona o vlastnictví bytů. Jde o sjednocení „rozděleného“ domu opětovně na jedné věci (dominium unius rei) nebo spoluvlastnictví jediné věci (condominium unius rei), a to právě jako **zrušení vymezení jednotek** prohlášením vlastníka. Zrušením bytového vlastnictví přestávají existovat jednotky jako samostatné věci v právním smyslu, které mohou být předmětem vlastnického práva, jak jsme si uvedli výše, a opětovně se stávají součástí budovy.

Zrušení bytového vlastnictví nastává ve dvou fázích:

- a) První fází je *právní úkon* (jednostranné zrušení nebo dohoda). Pokud je vlastníkem všech jednotek jediná osoba, postačuje jednostranné prohlášení, jsou-li jednotky ve vlastnictví různých osob, musí být uzavřena dohoda. Pro oba úkony je pod sankcí absolutní neplatnosti předepsaná kvalifikovaná forma-notářský zápis.
- b) Druhou fází bude *vklad do katastru nemovitostí*. Věcně-právní účinky nastávají vkladem vlastnického (spoluvlastnického) práva do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad. Nezbytnou podmínkou je proto podání návrhu na vklad doloženého prohlášením o zrušení (či dohodou o zrušení) bytového vlastnictví, v počtu dva plus počet účastníků.

Buď na základě dohody spoluvlastníků vznikne podílové spoluvlastnictví, v němž se velikost

spoluvlastnických podílů rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebo – je-li vlastníkem všech jednotek jediná osoba- na základě prohlášení ve formě notářského zápisu vznikne individuální vlastnictví budovy.

Pokud jednotka patřila do podílového spoluvlastnictví, popřípadě společného jmění manželů, po zrušení bytového vlastnictví se podíloví spoluvlastníci jednotky stanou spoluvlastníci budovy, přičemž jejich podíl na budově bude tvořen součinem spoluvlastnického podílu na jednotce a podílu na společných částech domu.

Kromě výše uvedené možnosti také připadá v úvahu, že jednotka byla předmětem společného jmění manželů. V tomto případě bude po zrušení bytového vlastnictví předmětem společného jmění spoluvlastnický podíl na budově ve výši podílu na společných částech domu, který příslušel jednotce tvořící součást společného jmění manželů. Při vkladu vlastnického práva nebo spoluvlastnického práva zruší katastrální úřad listy vlastnictví pro byty a nebytové prostory a pro vlastníka (spoluvlastníky) založí nový list vlastnictví pro zápis vlastnických a jiných věcných práv v souladu s předloženou listinou. Aplikace zrušení bytového vlastnictví přichází v úvahu ve všech možných situacích.

Po zrušení vymezení jednotek se nabízí otázka, zda se na uvedené bude vztahovat zákon o vlastnictví bytů.

Zde musím uvést, že *nikoliv*- postavení vlastníka se nebude nijak odlišovat od typického vlastnictví (§ 123 BytZ) a na právní vztahy spoluvlastníků se již nepoužije zákon o vlastnictví bytů, ale bude se řídit ustanoveními *občanského zákoníku* o spoluvlastnictví. Zrušení bytového vlastnictví se nedotýká práv k pozemku. Jestliže byli vlastníci jednotek podílovými spoluvlastníky pozemku, zůstanou jimi i nadále. Totéž platí, jestliže měli vlastníci jednotek k pozemku jiné právo-například právo užívání, nájemní, apod.

Jako *bytové vlastnictví* lze označit specifický druh spoluvlastnictví budovy, v němž spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru (tzv. jednotky) a podílovým spoluvlastníkem společných částí.

Bytové vlastnictví může vzniknout pouze v budovách, které mají **alespoň dva byty anebo dva samostatné nebytové prostory anebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor**.

Případy vzniku vlastnictví na základě **původního nabytí** jsou výstavba domu a také nabytí od dosavadního vlastníka domu. U výstavby domu je nutný vklad smlouvy o výstavbě (v případě, že by se nevkládal spoluvlastnický podíl na pozemcích, by se jednalo o zápis smlouvy o výstavbě záznamem u příslušného katastrálního úřadu). Pokud se jedná o nabytí od dosavadního vlastníka domu, hovoříme o vkladu prohlášení vlastníka a převodu vlastnického práva k první jednotce v domě.

Samotné *bytové vlastnictví* lze uchopit jako vlastnické právo-tzn. jako souhrn oprávnění vlastníka v mezích zákona jednotku držet, užívat, požívat její plody a užítky a nakládat s ní (§ 123 ObčZ, právo držby, které umožňuje vlastníkovu jednotku užívat, mít ji ve své faktické moci, právo přenechat užívání jednotky (ev. její určité části) třetí osobě, dispoziční oprávnění s jednotkou nakládat.

Dále bychom zde mohli zařadit správu společných částí, která zahrnuje nejrůznější činnosti, patří do ní obstarávání společných záležitostí, úklid domu, objednávání dodávek vody, tepla, plynu apod. Rozsah tohoto práva a povinnosti odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, ovšem zákonná úprava je v tomto ohledu dispozitivní, zaleží především na domluvě vlastníků jednotek. Nicméně, povinnost přispívat na náklady, spojené se správou domu a pozemku má každý vlastník jednotky.

V případě vymezení jednotek a následným vznikem společenství vlastníků ze zákona povinnost obstarávat správu domu leží právě na společenství vlastníků. Při porušení práv a povinností bytového vlastníka přichází v úvahu nařízení prodeje a vlastního prodeje jednotky, která se řídí ustanoveními o. s. ř.

Vlastník jednotky má právo na ochranu svého vlastnického práva. K prostředkům ochrany patří zejména tzv. vlastnické žaloby, a to *žaloba vydání věci* a *žaloba zápůrčí*. Bytové vlastnictví zanikne zrušením vymezených jednotek prohlášením vlastníka. Zrušením bytového vlastnictví přestávají existovat jednotky jako samostatné věci v právním smyslu, které mohou být předmětem vlastnického práva, jak jsme si uvedli výše, a opětovně se stávají součástí budovy. Postavení vlastníka se potom nebude nijak odlišovat od typického vlastnictví.

6. Vymezení základních pojmů

Právě pro účely zákona o vlastnictví bytů byly v § 2 vymezeny některé pojmy, se kterými se převodu bytů do vlastnictví pracuje. Jedná se o tyto pojmy: **budova, byt, nebytový prostor, dům s byty a nebytovými prostory ve spoluvlastnictví, společné části domu, jednotka, podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu, podlahová plocha nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru a zastavěný pozemek**. Zdůraznění, že se jedná o vymezení pojmů pro účely tohoto zákona, znamená, že stejný pojem může být v jiných právních předpisech používán v odlišném významu.

6. 1. Budova:

§ 2 písm. a) BytZ věta první- 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 samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

Jak tato definice vznikla a čím byl její vznik ovlivněn?

Budova je především stavbou, a to stavbou trvalou, nikoliv pouze dočasnou, stavbou prostorově soustředěnou.

Pokud jde o pojem stavby, ani ten v občanském zákoníku definován.

Definici stavby obsahuje pouze stavební zákon v ustanovení § 139 odstavec 2, a definici budovy katastrální zákon ve svém § 27 písm. i), podle kterého se budovou rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Podle soudní praxe při vymezení pojmu stavby ve smyslu občanského práva nelze bez dalšího vycházet jen z veřejnoprávních, tj. stavebně –právních předpisů, které chápou stavbu již jako činnost směřující k uskutečnění stavebního díla, nýbrž z hlediska občanského práva.

Stavba může být věcí nemovitou (za podmínek § 119 odst. 2 ObčZ, tj. že je spojena se zemí pevným základem) i věcí movitou.

§ 119 odst. 1 občanského zákoníku třídí věci v právním smyslu na věci movité a nemovitosti. Obecně z pohledu občanského práva je v první řadě rozdílné vyžadování náležitostí, na kterých závisí platnost právních úkonů, jejichž předmět tvoří věci v právním smyslu-a to jednak u věcí movitých, jednak u nemovitostí (smlouvy o převodu nemovitosti musí mít vždy písemnou formu-§ 46 odst. 1 ObčZ, zatímco u movitých věcí se písemná forma vyžaduje spíše výjimečně-§ 628 ObčZ, darovací smlouva).

Dále převádí-li se na základě smlouvy věc movitá, nabývá se vlastnictví k ní převzetím

(tzv. tradicí), ledaže by právní předpis si stanovil něco jiného (např. § 614 odst. 3 ObčZ) nebo by byl účastníky smlouvy dohodnut jiný okamžik nabytí vlastnictví (§ 133 ObčZ ve spojení s § 601).

Převádí-li se na základě smlouvy věc nemovitá, nabývá se vlastnictví k ní vkladem (intabulací), ledaže by zvláštní zákon stanovil něco jiného (např. § 133 odst. 2 ObčZ s odkazem na KatZ). Toto platí bez výjimky při převodu vlastnického práva k pozemku.

Ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku říká, co se rozumí **nemovitostmi: jsou to pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem**. Občanský zákoník ale již neobsahuje definici movitých věcí.

Povaha stavby jako nemovitosti vyplývá z jejího spojení se zemí pevným základem. Věci, které nelze kvalifikovat jako nemovitosti, jsou movitými věcmi.

Za movité věci lze označit ty přemístitelné z místa na místo bez narušení jejich podstaty. Proto i stavba, která není spojena se zemí pevným základem (altán, šapitó cirkusu) je věcí movitou. Odstranění takové stavby se děje za pomoci § 126 odst. 1 ObčZ, nikoliv za pomoci § 135 c) ObčZ.

Zda jde o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv, bude nutno vždy posoudit dle povahy a okolností konkrétního případu (spojení se zemí pevným základem je věcí stavebně-technickou, kterou je však nutno kvalifikovat i z právního hlediska).

Judikát Nejvyššího soudu publikovaný pod R 27/1965 stanoví, že *rekreační chata*⁷ je nemovitostí, je-li spojena se zemí pevným základem.

Stavba jako výsledek stavební činnosti musí vykazovat charakter samostatné věci v právním smyslu (§ 119 ObčZ), která jako taková může být předmětem vlastnických a jiných občanskoprávních vztahů (nikoliv však jako součást jiné věci).

Tak tomu je podle soudní praxe tam, kde je jednoznačně a nezaměnitelně patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží- § 27 písm. e) KatZ (např. ukončená konstrukce základů není ještě samostatným předmětem ve smyslu občanskoprávním; na druhou stranu o stavbu půjde v případě tzv. hrubé stavby). Vše, co je poté ke stavbě jako vzniklé věci přistavěno, na stavbě přestavěno či jsou na stavbě provedeny jiné stavební práce, zejména práce dokončovací, již přirůstá k této stavbě (§ 135a ObčZ) a stává se její součástí (§120 ObčZ).

Obdobně je třeba posuzovat zánik stavby jako zánik věci v občanskoprávním smyslu. I tu platí, že nadzemní stavba zanikne, není-liž po destrukci obvodového zdiva pod úroveň stropu prvního nadzemního podlaží.

Pro závěr, zda **stavba je samostatnou věcí** ve smyslu občanskoprávním, není rozhodné, zda stavebníkovi svědčí stavební povolení.

Budova musí totiž i splňovat předpoklady pro samostatnou nemovitou věc z hlediska občanskoprávního. Jen samostatná věc může být předmětem občanskoprávních vztahů. Budova může být tedy předmětem vlastnictví jen jako celek.

Co je **samostatnou věcí** v občanskoprávním smyslu pak vyplývá z ustanovení § 120 odst. 1 ObčZ, kde se uvádí, že součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

Součástí věci není samostatnou věcí v právním smyslu. Věc i její součást tvoří jedinou věc neboli celek podrobený jednomu právnímu režimu.

⁷ Judikát Nejvyššího soudu spis. zn. R 27/1965 ze dne

V důsledku toho se právní úkony, vzniklá práva nebo vzniklé povinnosti, jejichž předmětem je určitá věc, vztahují i na její část.
Součástí věci přechází vždy na nabyvatele věci vždy bez dalšího, tj. i když není výslovně uvedena a identifikována (individualizována) ve smlouvě o převodu hlavní věci.

6. 1. 1. Součást věci hlavní

Pokud stavba samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním není, jde podle soudní praxe o **součást věci** (§120 odst. 1 ObčZ), a to buď o součást stavebního pozemku, či o součást jiné věci-stavby ; k této součásti vlastník pozemku či vlastník jiné nabývá proto vlastnické právo přírůstkem (§135a ObčZ).

V této souvislosti soudní praxe mj. s odkazem na § 2 odst. 2 KatZ a přílohu č. 1 k vyhlášce č. 190/96 Sb., ve znění zákona č. 179/1998 Sb., č.113/2000Sb. a č.163/2001 Sb. dovodila, že *parkoviště* jako pozemek, jehož povrch byl zpevněn za účelem parkování automobilů, není podle občanského práva stavbou, nelze proto připustit, aby někdo převáděl „*parkoviště*“, aniž by zároveň převáděl pozemek.

Po oddělení, ale vždy musí jít o faktické oddělení od hlavní věci, zde nestačí jako je tomu příslušenství podle § 121 ObčZ jen pouhý projev vůle účastníků- se součást stává samostatnou věcí věci, která jako taková může být samostatným předmětem občanskoprávního vztahu.

Pokud jde o trvalé porosty, jako např. keře, stromy atd., i ty jsou součástí pozemku, jak to vyplývá z § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb.

Součástí pozemku jako věci hlavní jsou i některé venkovní úpravy, zejména opěrné zdi, dlažby, obruby, květinová jezírka, zahradní vodovody, ploty o výšce menší než 100cm. Soudní praxe dospěla k závěru, že např. i *meliorační zařízení*⁸ umístěné pod povrchem pozemku, které je funkčně spjaté s pozemkem a nelze je oddělit od pozemku, aniž by došlo k znehodnocení pozemku, je součástí pozemku podle § 120 ObčZ (R 4/1992); závěr byl přejat i nálezem **Ústavního soudu z 24. května 1994**, uveřejněným pod č. **131/1994 Sb.**

Soudní praxe v tomto směru správně dovozuje, že posouzení, zda výsledkem stavební činnosti je stavba jako samostatná věc ve smyslu občanskoprávním či zda jde pouze o součást pozemku, tj. že k pozemku podle její povahy náleží a nemůže být oddělena, aniž by se tím pozemek znehodnotil, závisí vždy na okolnostech konkrétního případu. Součástí existující stavby jsou i její přístavby, nástavby, jakož i stavební úpravy (přestavby, vestavby).

§ 120 odst. 2 ObčZ stanoví, že stavba není součástí pozemku (superficies solo cedit). Stavby jsou samostatnou věcí.

Lze proto převést či zastavit pozemek, na němž je stavba, aniž by byla převedena či zastavena stavba a naopak.

Judikatura občanskoprávních soudů stanoví, že např. pozemky mohou být opatřeny stavbami nejrůznějšího druhu (kúlnami, altány, atd.) a zařízeními (studnou, bazénem) nebo osázeny nejrůznějšími porosty.

Uváděné stavby, zařízení a porosty však nemohou být předmětem kupní smlouvy, pokud nemají povahu samostatných věcí; jde totiž téměř vždy o součást pozemků, jako je tomu zjevně u porostů, nebo o příslušenství věci, jako jde tomu u studní a sklepů na těchto pozemcích.

Například **judikát R 11/1964** stanoví, že *přístavba* k rodinnému domku je součástí domku. Zda je budova skutečně samostatnou nemovitou stavbou, či zda se jedná jen o její součást, jde nejlépe zjistit z kolaudačního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem.

⁸ nález Ústavního soudu, spis. zn. 131/1994 Sb. ze dne 24. května 1994

6. 1. 2. Příslušenství věci

U **příslušenství věci**, jak stanoví § 121 odst. 1 ObčZ, je třeba rozlišovat mezi hlavní věcí a věcí, která k ní přísluší a která slouží věci hlavní.

Příslušenství musí být určeno k trvalému užívání s touto věcí hlavní a obě věci musí být trvale spojeny společným účelem.

Příslušenství je pojmově vymezeno tak, že existuje vedle hlavní věci, je- ačkoliv má charakter samostatné věci-s hlavní věcí vázáno hospodářským účelem a má s věcí hlavní společného vlastníka, který je určil k trvalému užívání s hlavní věcí.

Názor, že příslušenství příslušenství věci hlavní vždy následuje osud věci hlavní⁹, si osvojil také **Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 133/2001.**

Také **rozsudek Nejvyššího soudu** ze dne 4.dubna 2001, **sp. zn. 26 Cdo 2940/99** přímo stanoví: „*Je-li garáž určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (tj. k „bydlení“)* pak s přihlédnutím k uvedenému výkladu nelze nikdy garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst.2 občanského zákoníku.“¹⁰

Z praxe mohu uvést, že pokud někdo špatně rozhodl v minulosti o povolení vkladu prohlášení vlastníka budovy, ve kterém byly jednotky vymezeny, v tomto případě bohužel katastrální úřad může stěžít něco dělat, protože s neplatností takového vymezení se může zabývat pouze soud.

Co se týče staveb, které lze souhrnně označit jako vedlejší, tj. kůlen, chlévů, oplocení, studní, žump aj. , které mají z hlediska § 119 odst. 2 ObčZ povahu nemovitostí a plní doplňkovou funkci hlavní stavby (doplňkovou funkci hlavní stavby neplní garáž samostatně postavená a komunikačně nepropojená s hlavní stavbou, proto ji za těchto podmínek nelze kvalifikovat jako příslušenství), bez ohledu na to, zda jsou vedlejší nemovité stavby jako příslušenství hlavní převáděné nemovitosti ve smlouvě ve smlouvě výslovně uvedeny a identifikovány, či nikoliv (obojí je přípustné; je dokonce přípustné příslušenství věci z převodu nemovité věci hlavní vyloučit, právě tak jako takové příslušenství převést samostatně na jinou osobu bez hlavní nemovité věci), tak tyto přecházejí spolu s hlavní věcí –nemovitou stavbou- na nabyvatele okamžikem vkladu vlastnického práva k hlavní nemovité věci do katastru nemovitostí (s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu- § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.).

Ovšem zde musím citovat stanovisko senátu občanskoprávního kolegia **Nejvyššího soudu v rozsudku sp. zn. 31 Cdo 2772/2003**⁹ ze dne 11. září 2003: „*Příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní. Platné právo nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství. Nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevona, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází. Právní úkony týkající se převodu nemovitostí musí být učiněny písemnou formou, a to i v případě, pokud jde o nemovitost která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Je-li příslušenstvím věci*

⁹ rozsudek Nejvyššího soudu spis. Zn.28 Cdo 133/2001 ze dne 18. srpna 2001

¹⁰ rozsudek Nejvyššího soudu spis. Zn. 26 Cdo 2940/99 ze dne 4. dubna 2001

⁹ rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11. září 2003

hlavní nemovitost(půjde většinou o tzv. vedlejší stavby na převáděném pozemku), je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.“

Jak vyplývá ze metodického pokynu ČÚZK č.j. 3134/2005-1510, také ČÚZK si osvojil názor, že pokud je v listině uvedeno, že hlavní stavba byla převedena spolu s příslušenstvím, lze takovou listinou prokázat vlastnické právo k budově, která byla dosud budovou vedlejší, a proto nebyla předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Jen pro zajímavost, také judikát Nejvyššího soudu České republiky PR č. 6/ 2002 stanoví, že studna vytvořená z betonových skruží je stavbou nemovitou a příslušenstvím pozemku.

Co se týče smluvního způsobu nabývání nemovitých staveb, je třeba činit rozdíl mezi těmi stavbami, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí (zde je nutný kromě písemné smlouvy také vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí- §133 odst. 2 ObčZ), a těmi, které předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou (u nich dochází nabytí vlastnického práva již účinností smlouvy- §133 odst. 3 ObčZ).

Z nemovitých staveb jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí budovy, tj. nadzemní stavby, které jsou prostorově soustředěny a navenek uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [§ 27 písm. k) KatZ], spojené se zemí pevným základem; jde jednak o budovy, kterým se přiděluje číslo popisné či evidenční, a jednak o budovy, kterým se číslo popisné či evidenční nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele, jakož i o stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis [§ 2 odst. 1 písm. b) a f) KatZ].

V katastru se neevidují **drobné stavby** [§ 2 odst. 2 KatZ], tj. budovy, které podle §139b StavZ plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, mají jedno nadzemní podlaží a jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16m² a výšku 4,5 m¹¹.

6. 1. 3. Zápis nových staveb do katastru nemovitostí

Z pohledu katastrálního úřadu bych si dovolila upozornit na problematiku zápisu nových staveb do katastru nemovitostí¹².

Vlastníkem rozestavěné budovy [§ 2 odst. 1 písm. e) KatZ] se stává ten, kdo byl jejím vlastníkem v okamžiku, kdy budova byla rozestavěna v hrubé stavbě do prvního nadzemního podlaží. Vše, co takhle k rozestavěné stavbě přiroste, stane se součástí rozestavěné stavby.

§ 5 odst. 6, věta první KatZ stanoví, že jako vlastník novostavby se zapisuje stavebník uvedený ve kolaudačním rozhodnutí, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je jiná osoba.

Vlastnické právo se tedy zapíše na základě stavebního povolení a čestného prohlášení o rozestavěné budově do katastru nemovitostí *záznamem* (§ 5 odst. 6 Kat), ale dle § 133 odst. 2 ObčZ.

Zde je nutné si uvědomit, že pokud je u novostavby je uveden jiný stavebník v kolaudačním rozhodnutí než u rozestavěné stavby, neuznávají katastrální úřady za „jinou listinu“ např. smlouvu o dílo, ale jediný způsob, jak změnit vlastníka, je **smluvní převod**, kde se nový vlastník zapisuje do katastru vkladem. A tím pádem se nevyhne povinnosti zaplatit 3% daň z převodu nemovitosti¹³.

¹⁰ metodika ČÚZK č.j. 3134/2005-15, Mgr. Ing. Petr Baudyš ze dne 31. května 2005

¹¹ Byty a katastr nemovitostí, Ing. Olivová., Ing. Kuba a Ing. Vávrová, Csc., Linde Praha, a.s.

¹² metodika ČÚZK č. 1325/2005-15, Mgr. Ing. Petr Baudyš, ze dne 13. dubna 2005

¹³ Mgr. Ing. Petr Baudyš, „Zápis nových staveb do katastru nemovitostí“, Právní rozhledy č. 6/2004.

Podle mého názoru by se dalo akceptovat *potvrzení stavebního úřadu o změně stavebníka*, ale pouze v případě, kdy došlo např. ke změně firmy společnosti, nebo při stavebním řízení je stavební povolení vydáno na oba manžele v jeho průběhu jeden z nich zemřel, apod.

6. 1. 4. Sekce

písm. a) BytZ věta druhá hovoří o **sekci bytového domu**. Také sekce bytového domu lze za určitých podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů považovat za samostatné věci v občanskoprávním smyslu.

Pojem sekce bytového domu byl zanesen do našeho právního řádu právě *novelou zákona o vlastnictví bytů -č. 103/2000 Sb.*

Zákon poměrně neurčitě vymezuje, kdy lze sekci se samostatným vchodem považovat za budovu. Z díkce § 2 písm. a) BytZ je zřejmé, že posouzení, zda je sekce budovy stavebně a technicky uspořádána tak, že může samostatně plnit základní funkci budovy nemůže učinit a poté formou prohlášení podle BytZ sám vlastník, nýbrž na žádost vlastníka může takovéto posouzení učinit a jako listinný podklad pro prohlášení vlastníka vydat pouze příslušný stavební úřad.

Je tedy možné považovat za **sekci budovu se samostatným vchodem**, splňuje následující podmínky:

- označena vlastním číslem popisným
- je schopná samostatného technického provozu
- a je tak stavebně technicky soustředěna a navenek uzavřena, že může plnit základní funkci budovy.

Proto katastrální úřady k tomu, aby mohly zjistit oprávněnost vlastníka nakládat se sekci jako samostatnou věcí vyžadují k uvedené skutečnosti vyjádření stavebního úřadu, které podle stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj vydává stavební úřad formou jiného opatření. V případě, že pro naplnění skutečnosti, aby každá sekce budovy mohla být samostatnou věcí je nutné provést v budově takové stavební úpravy, nahradí výše uvedené vyjádření stavebního úřadu kolaudační rozhodnutí.

Za jednu budovu nelze považovat dvě samostatně stojící budovy, které mají společné například pouze to, že byly vystavěny v rámci družstevní bytové výstavby, financovány z jednoho účtu a v jedné z nich jsou umístěna prádelna se sušárnou, které využívají družstevníci nájemci bytu z obou budov stejně tak, jako kotelnu umístěnou v druhé budově. Budovou, samostatnou věcí je naopak taková budova, která má jedno i více podzemních podlaží, ve kterých jsou umístěny garáže, sklepy, kotelna další prostory a technické zázemí budovy společné pro všechny nadzemní sekce, ačkoliv nadzemní část budovy je představována dvěma a více sekcemi, jevícími se s ohledem na povrchové úpravy její podzemní části jako dvě samostatné budovy.

6. 2. Byt

Pojem byt-ustanovení § 2 BytZ: podle citace uvedené v tomto paragrafu zákona o vlastnictví bytů se bytem rozumí podle zákona o vlastnictví bytů *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*. Rozhodující je rozhodnutí stavebního úřadu o účelovém využití místnosti či souboru místností. Podrobnější definici bytu obsahuje vyhláška o obecných technických požadavcích na výstavbu. Pojem bytu je obsažen také v § 118 odst. 2 ObčZ, kde se uvádí, že byt může být samostatným předmětem práva. Rozhodující pro určení bytu se tak stává právní stav založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby (§ 76 odst. 1 StavZ), popř. o změně účelu užívání (§ 875 StavZ).

Ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ konstatuje, že příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem trvale užívány. Příslušenstvím bytu (§ 686 ObčZ) jsou jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem trvale užívány.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 1. 2002, sp. Zn. Cdo 400/2000 jednoznačně ucelil právní definici bytu, která zní: „**Bytem** se pro účely právního vztahu z nájmu bytu rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro posouzení, zda soubor místností (jednotlivá obytná místnost) je bytem, je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, případně o změně účelu jejího užívání, nikoliv faktický stav jejich užívání nebo vůle účastníků smlouvy.“
K stejnému názoru docílil Nejvyšší soud České republiky svým rozhodnutím pod sp. zn 12 Cdon 1010/1997 ze dne 22. října 1999, kde se také konstatuje, že *existence pravomocného kolaudačního rozhodnutí*¹⁴ je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.

6. 3. Nebytový prostor

Vymezení **nebytového prostoru**-§ 2 písm.c) BytZ: **nebytový prostor** je písmenem c) zákona č 72/1994 Sb. definován jednak pozitivně, jednak negativně.

Občanský zákoník nezná definici nebytového prostoru.

Pozitivní definici zákon o vlastnictví bytů vymezuje následovně: *nebytový prostor je místnost nebo soubor místností , které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení.*

Negativní definice nebytového prostoru stanoví, že *nebytovým prostorem nejsou jak příslušenství bytu, tak příslušenství nebytového prostoru, tak ani společné části domu.* Všechny nebytové prostory je třeba považovat za samostatné, jediným sporným případem by mohla být garáž v rodinném domě, kde se nachází už pouze jeden byt, či ateliér, pokud by vytvořil jednu jedinou skutečně samostatnou jednotku, avšak praxe katastrálních úřadů považuje i tyto jednotky za samostatné.

Za samostatné je třeba obzvláště posuzovat ty nebytové prostory, které vznikly ze společných částí domu, samozřejmě pokud je jejich přechod ze společných částí domu správně podložen pravomocným kolaudačním rozhodnutím.

Z praxe katastrálních úřadů je zřejmé, že v prohlášeních vlastníka, kde nejsou tyto nebytové prostory správně vymezeny a není jim určen podíl na společných částech domu, dochází k největším chybám v prohlášení a následujících převodech vlastnictví jednotek, takže je možné shody dosáhnout až změnou prohlášení vlastníka.

Pokud jde o *příslušenství bytu*, sklep či jiné příslušenství bytu je součástí bytu jako jednotky, nejde o samostatný nebytový prostor. Ani společné části domu nemohou být samostatným nebytovým prostorem.

¹⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 12Cdon 101/1997 ze dne 1999

Judikát Vrchního soudu¹⁵ pod spis. zn. 3 Cdo 317/93 stanoví, že *nebytový prostor není věcí ve smyslu občanského práva*. Svůj právní názor založil na srovnání ustanovení § 118 odst. 1 ObčZ, které stanoví, že „*předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, pokud to jejich povaha připouští, práva a jiné majetkové hodnoty*“ s ustanovením § 118 odst. 2 ObčZ které stanoví, že „*předmětem občanskoprávních vztahů mohou být i byty a nebytové prostory*“. Z uvedeného vyplývá, že pokud by byty a nebytové prostory byly věcmi, nebylo by nutné je vyčlenit jako specifický předmět občanskoprávních vztahů.

6. 4. *Dům s byty a nebytovými prostory*

Co se týče **domu s byty a nebytovými prostory** –dle § 2 písm.d) BytZ ve vlastnictví se rozumí taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. Za **dům** lze považovat *budovu, popřípadě sekce budovy se samostatným vchodem, pokud ji tento zákon za sekci považuje*.

Musí se jednat o budovu, která je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. Takže již musí být rozdělena na jednotky, jejichž vlastníků už vzniklo vlastnictví k jednotkám i ke společným částem domu.

6. 5. *Rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor*

§ 2 písm. e) a f) BytZ – tyto dva pojmy zavedla až novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb.

Rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor v domě mohou být předmětem vlastnictví a lze jimi tedy nakládat, i když dosud fakticky neexistují.

Stačí jen, když je *dům v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*. Rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor lze zapsat nejen smlouvou o výstavbě, ale také v prohlášení vlastníka budovy, pokud ke dni vydání prohlášení taková jednotka v domě nachází.

6. 6. *Společné části domu*

Co se rozumí **společnými částmi domu**–§ 2 písm. g) BytZ - jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek v domě.

Výčet uvedený v zákoně č. 72/1994 Sb.- základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kotelny, rozvody tepla, společné antény, často i příslušenství domu, jako studna, oplocení-není vyčerpávající a bývá často doplňován o rozvody studené vody, výtahy, také vybavení společné prádelny. Určení společných částí domu je nezbytnou náležitostí jak prohlášení vlastníka budovy, tak smlouvy o výstavbě.

6. 7. *Pojem jednotka*

§ 2 písm. h) BytZ je základním pojmem zákona.

Není to nemovitost, protože není samostatnou věcí ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ, ale podle § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se na jednotku vztahují pravidla na nemovité věci.

Pouze jednotka se stává věcí, a proto i předmětem občanskoprávních vztahů, a tudíž jednotka může být předmětem vlastnického práva.

¹⁵ Judikát Vrchního soudu spis. zn. 3 Cdo 317/93 ze dne 18. října 1995

Jednotka musí splňovat technické předpoklady plynoucí z kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu. Nesprávné vymezení jednotky v prohlášení vlastníka by mohlo mít, a asi i má, neplatnost prohlášení vlastníka a následných smluv o převodu jednotek.

Jednotkou může být nejenom byt a nebytový prostor, ale také rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor.

Jako jednotky nelze vymežit prostory, které jsou příslušenstvím bytu nebo nebytového prostoru (např. komory, sklepy) ani prostory, které jsou společnou částí domu (např. půdy, kočárkárny, kotelny, prádelny).

6. 8. podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu

§ 2 písm. i) BytZ pracuje s pojmem **podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu.** **Podlahová plocha** se vymezuje tak, že se jí rozumí *jak podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Nezapočítává se tedy podlahová plocha lodžii, teras, balkonů, sklepních kojí apod.*

Pro výpočet podlahové plochy bytu je klíčovým slovem místnost bytu. Žádný právní předpis však neurčuje, co se místností rozumí. Zákon o vlastnictví bytů pojem místnosti nijak nedefinuje, nedefinuje jej ani občanský zákoník, ani stavební zákon.

Zákon o vlastnictví bytů má na mysli pojem všechny místnosti bytu, které se v bytě nacházejí (i ty, které tvoří jeho příslušenství), nikoliv pouze pojem obytná místnost (nejméně 8 m²), jak rozeznává vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb.

Místnost můžeme definovat jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou, stropem a je uzamykatelný, tedy je opatřen standartními zárubněmi a vstupními dveřmi.

Místnosti můžeme rozdělit do dvou skupin:

- a) Místnosti bytu považované stavebními předpisy za obytné. Tyto místnosti tvoří podle ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ tvoří součást bytu.
- b) Místnosti bytu, které nesplňují požadavky na obytnou místnost a jsou pouze vedlejšími místnostmi. Tyto místnosti tvoří podle ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ příslušenství bytu.

Za vedlejší (neobytné) místnosti bytu **nelze** považovat vedlejší prostory bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ.

Takovými vedlejšími prostory mohou být terasy, lodžie, balkony, sklepy, dřevníky či kolny, ať už leží u bytu, či mimo byt, i když jsou určeny k bytu, aby s ním byly užívány, tvoří tedy jeho příslušenství. Tyto prostory totiž obecně nesplňují podmínku místnosti bytu, protože nejsou dostatečně uzavřené a uzamykatelné.

Podlahová plocha bytu se vypočte součtem podlahových ploch všech místností bytu (tedy jak obytných místností, tak vedlejších místností tvořících příslušenství bytu).

Totéž platí pro rozestavěný byt .

6. 9. Podlahová plocha nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru

Podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru -§ 2 písm. j) BytZ se rozumí *podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru technických požadavcích na výstavbu.*

Občanský zákoník narozdíl od příslušenství bytu nedefinuje příslušenství nebytového prostoru.

Podobně jako u bytu zákon o vlastnictví bytů ani občanský zákoník nijak nedefinují pojem místnosti nebytového prostoru. Jediným definovaným pojmem je pojem pobytové místnosti ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., kde je pobytová místnost definována jako místnost nebo prostor, které (svou velikostí, stavebním uspořádáním) splňují požadavky na to, abych se v nich zdržovaly osoby (např. kanceláře, dílny, haly, apod.). Může se jednat i pouhý prostor, který není natolik stavebně uzavřen jako místnost v pravém slova smyslu- jedná se o částečně uzavřené chodby a nádvoří, skladové prostory, podzemní garáže, manipulační plochy apod.

Zákon stanoví zvláštní pravidla pro výpočet ploch vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou v nebytovém prostoru součástí meziprostoru. Meziprostory horizontálně částečně dělí místnosti nebytových prostor a nejsou místnostmi pro svou neuzavřenost. Podle definice podlahové plochy nebytového prostoru se tyto plochy také započítávají do výměry nebytového prostoru, ale pouze jednou polovinou.

6. 10. Zastavěný pozemek

Definici pojmu **zastavěný pozemek** nám přináší § 2 písm. k) BytZ.

Zastavěný pozemek je pouze *pozemek zastavěný bytovým domem a ohraničený obvodem bytového domu, který zahrnuje i nádvoří, pokud je bytovým domem ohraničeno ze všech stran.* Zastavěný pozemek podle § 2 písm. k) BytZ není totožný se stavební parcelou podle § 21 BytZ.

Zastavěný pozemek je totiž pouze pozemek zastavěný bytovým domem, který je určitým způsobem ohraničen.

Stavební parcela podle § 21 BytZ naopak může být i rozsáhlejší a nemusí být zastavěn jen bytovým domem.

Zastavěný pozemek je pojem výlučně vytvořený pro účely ustanovení § 21 odst. 5 BytZ, podle kterého vznikne k takovému pozemku ze zákona věcné břemeno užívání pozemku ve prospěch vlastníka bytového domu, který se na něm nachází.

§ 21 odst. 6 BytZ je upraven předmět věcného břemene, které vzniká ve prospěch vlastníka jednotky, jestliže vlastník pozemku není totožný s vlastníkem jednotky a nedojde mezi nimi ke sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku. Předmětem věcného břemene je nejen zastavěný pozemek, ale i nádvoří, je-li ze všech stran bytovým domem ohraničeno a není zastavěno stavbou jiného vlastníka.

Pro splnění podmínky zastavěného pozemku je nezbytné, aby se na něm nacházela stavba bytového domu. Pojem bytového domu není zákonem nijak definován, pouze výše uvedenou vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. a stavebními předpisy, jako stavbu pro bydlení, v níž převažuje funkce bydlení. Musí však také splňovat podmínky domu [§ 2 písm. b) tohoto zákona]. Musí se tedy jednat o budovu rozdělenou na jednotky ve smyslu tohoto zákona.

V této části jsme zabývali vysvětlením pojmů, se kterými zákon o vlastnictví bytů ve svém § 2 pracuje.

Prvním termínem je Budova, kterou zákon ve svém § 2 písm.a) BytZ větě první definuje jako trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

Stavba může být věcí movitou i věcí nemovitou, přičemž občanský zákoník termín věci movitých nijak blíže nevysvětluje, ale 119 odst. 2 občanského zákoníku říká, co se rozumí **nemovitostmi**: jsou to pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Stavba jako výsledek stavební činnosti musí vykazovat charakter samostatné věci v právním

smyslu (§ 119 ObčZ), která jako taková může být předmětem vlastnických a jiných občanskoprávních vztahů (nikoliv však jako součást jiné věci).

Tak tomu je podle soudní praxe tam, kde je jednoznačně a nezaměnitelně patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží- § 27 písm. e) KatZ. Také musíme rozlišovat, co je součástí stavby a co je jejím příslušenstvím.

Součástí věci je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. posouzení, zda výsledkem stavební činnosti je stavba jako samostatná věc ve smyslu občanskoprávním či zda jde pouze o součást pozemku, tj. že k pozemku podle její povahy náleží a nemůže být oddělena, aniž by se tím pozemek znehodnotil, závisí vždy na okolnostech konkrétního případu. Součástí existující stavby jsou i její přístavby, nástavby, jakož i stavební úpravy (přestavby, vestavby).

Příslušenství musí být určeno k trvalému užívání s touto věcí hlavní a obě věci musí být trvale spojeny společným účelem. Za příslušenství se považují tzv. stavby vedlejší, tj. kůlen, chlévů, oplocení, studní, žump aj. , které mají z hlediska § 119 odst. 2 ObčZ povahu nemovitostí a plní doplňkovou funkci hlavní stavby.

Co se týče smluvního způsobu nabývání nemovitých staveb, je třeba činit rozdíl mezi těmi stavbami, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí (zde je nutný kromě písemné smlouvy také vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí- §133 odst. 2 ObčZ), a těmi, kteřé předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou (u nich dochází nabytí vlastnického práva již účinností smlouvy- §133 odst. 3 ObčZ).

Z nemovitých staveb jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí budovy.

V katastru nemovitostí se neevidují drobné stavby, tj. budovy, které podle § 139b StavZ plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, mají jedno nadzemní podlaží a jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výšku 4,5 m.

Ustanovení § 2 písm.a) BytZ věta druhá hovoří o **sekci bytového domu**, která musí splňovat tyto podmínky: musí být označena vlastním číslem popisným, musí být schopná samostatného technického provozu a tak stavebně technicky soustředěna a navenek uzavřena, že může plnit základní funkci budovy. K tomu je nutné vyjádření stavebního úřadu, nikoliv pohá vůle vlastníka domu.

Byt- Ustanovení § 2 písm.b) BytZ: podle citace uvedené v tomto paragrafu zákona o vlastnictví bytů se bytem rozumí podle zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Rozhodující pro určení bytu se tak stává právní stav založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby (§ 76 odst. 1 StavZ), popř. o změně účelu užívání (§ 875 StavZ).

Jak bylo uvedeno výše, § 121 odst. 2 ObčZ konstatuje, že příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem trvale užívány.

Vysvětlení pojmu **domu s byty a nebytovými prostory** –dle § 2 písm.d) BytZ ve vlastnictví se rozumí taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. Za dům lze považovat budovu, popřípadě sekce budovy se samostatným vchodem, pokud ji tento zákon za sekci považuje.

Rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor-§ 2 písm. e) a f) BytZ –tyto dva pojmy zavedla až novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/ 2000 Sb. Rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor v domě mohou být předmětem vlastnictví a lze s nimi tedy nakládat.

Dále jsme zmínili termín **společné části domu**-§ 2 písm. g) BytZ - jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek v domě, jako například schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kotelny, rozvody tepla.

Pojem jednotka-§ 2 písm. h) BytZ je základním pojmem zákona.

Pouze jednotka se stává věcí, a proto i předmětem občanskoprávních vztahů, a tudíž jednotka může být předmětem vlastnického práva.

Jednotkou může být nejenom byt a nebytový prostor, ale také rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor.

Ustanovení § 2 písm. i) BytZ pracuje s pojmem **podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu**. Podlahová plocha se vymezuje tak, že se jí rozumí jak podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Nezapočítává se tedy podlahová plocha lodžií, teras, balkonů, sklepních kójí apod.

Místnost můžeme definovat jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou, stropem a je uzamykatelný.

Z tohoto důvodu se do podlahové plochy bytu nezapočítávají tzv. vedlejší prostory -terasy, lodžie, balkony, sklepy.

Právě v praxi se často stává, že podlahová plocha lodžie i balkonů je započtena do podlahové plochy bytové jednotky při zápisu vkladu prohlášení vlastníka. Následkem takového chybného prohlášení je špatný spoluvlastnický podíl dané jednotky na společných částech domu, případně na pozemku, takže i celkový zlomek spoluvlastnických podílů je chybný a katastrálnímu úřadu nezbyvá jiné řešení než takovéto prohlášení vlastníka zamítnout.

Podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru -§ 2 písm. j) BytZ se rozumí podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí m **Zastavěný pozemek** je pouze pozemek zastavěný bytovým domem a ohraničený obvodem bytového domu, který zahrnuje i nádvoří, pokud je bytovým domem ohraničeno ze všech stran meziprostoru. Je nezbytné, aby se na něm nacházela stavba bytového domu.

7. Katastr nemovitostí

Vzhledem k tomu, že tato práce je zaměřena také na **katastr nemovitostí České republiky**, je dobré si uvést několik informací.

Katastr nemovitostí České republiky¹⁶ je soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis a popis a jejich polohové a geometrické určení. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. Základní právní předpisy, které se na katastr nemovitostí používají, jsou zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v pozd. znění, dále zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (zkráceně se používá označení tzv. katastrální zákon) a k tomu prováděcí vyhláška č. 190/1996, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon ČNR č. 344/1992, o katastru nemovitostí České republiky. Na základě ustanovení § 3 písm.d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů pro interní potřeby katastrálního úřadu vydal Český úřad zeměměřičský a katastrální Návod pro správu a vedení katastru, který rozvádí ustanovení obecně závazných právních předpisů o katastru nemovitostí České republiky a průběžně vydává Pokyny. V řízení o povolení vkladu nebo výmazu vkladu pak katastrální úřad postupuje, pokud zákon č. 265/1992 Sb. nestanoví jinak, podle správního řádu a pro interní potřeby jsme vázáni jednacím řádem katastrálního úřadu.

Zápis do katastru nemovitostí týkající se práv k nemovitostem se provádějí:
-vkladem
-záznamem
-poznámkou

¹⁶ Kuba, J. , Olivová, K. :Katastr nemovitostí české republiky, Linde Praha, a .s., 2005

7.1. Vklad

Do katastru nemovitostí se zapisují tato věcná práva: **vlastnické právo, věcné břemeno, zástavní právo, podzástavní právo a věcné předkupní právo.**

Tato věcná práva se do katastru nemovitostí zapisují dle ustanovení § 2 ZápPr **vkladem**. **Vkladem** se rozumí úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem a k bytům nebo k nebytovým prostorům, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Předmětem vkladu jsou věcná práva zapisovaná do katastru nemovitostí na základě (§ 33 odst. 1 VyhKat):

- smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí (kupní, směnná, darovací atd.),
- smlouvy o zástavním právu k nemovitostem (§ 156 ObčZ),
- smlouvy o podzástavním právu k nemovitostem (§ 173 a 174 ObčZ),
- smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu (§ 151 o ObčZ),
- smlouvy o věcném předkupním právu k nemovitostem.(§ 603 odst. 2 ObčZ),
- smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru jako předmětu vlastnictví, a to i rozestavěných (§ 6 BytZ),
- dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštních předpisů (např. podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd),
- prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti [§ 60odst. 1 ObchdZ-zde se „u podání učiněných od 15. března 2006 u zvyšování základního kapitálu postupuje opět staronovým způsobem, tj. je tak, že namísto dvoustranného právního úkon stačí jednostranný projev vůle-prohlášení vkladatele nepeněžitého vkladu doloženého výpisem z obchodního rejstříku dokládajícím, že k zápisu zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku již došlo 17“],
- dohody o vypořádání společného jmění manželů, je-li předmětem vypořádání nemovitost (§ 150 odst. 1 ObčZ),
- smlouvy o rozšíření nebo zúžení stanoveného rozsahu společného jmění manželů (formou notářského zápisu), jestliže jejím předmětem jsou nemovitosti, které již náleží do společného jmění manželů nebo do výlučného majetku jen jednoho z nich (§ 143a odst. 1 ObčZ),
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem (§ 141 odst. 1 ObčZ),
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově podle § 5 odst. 2BytZ
- dohody o vypořádání společného jmění manželů, je-li předmětem vypořádání budova (§ 5 odst. 2 BytZ),
- smlouvy o výstavbě (§ 17 a násl. BytZ) , jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů k pozemku (účastníci si mezi sebou převádějí podíly na pozemku, pokud by k převodu nedošlo a podíly by se měnily jen u jednoho účastníka, smlouva o výstavbě by se zapisovala záznamem) ,
- dohody vlastníků bytů a nebytových jednotek uzavřené formou notářského zápisu, že se bytové vlastnictví mění na zpět na podílové spoluvlastnictví budovy (§ 5 odst. 6 BytZ),
- prohlášení vlastníka všech jednotek v domě(formou notářského zápisu), že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy (§ 5 odst. 7 BytZ),
- smlouvy o vzniku, změně a zániku věcných práv k jednotkám, jak vyplývá z ustanovení § 3 odst. 2 BytZ.

Dle ustanovení § 33 odst. 2 VyhKat je předmětem vkladu do katastru nemovitostí také *prohlášení vlastníka budova* (§ 5 odst. 1 BytZ).

¹⁷ metodika ČÚZK 1503/2006-15, Mgr. Ing. Baudyš ze dne 28. března 2006

7. 2. Záznam

Předmětem záznamu jsou věcná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla:

-ze zákona

-rozhodnutím státního orgánu (soudu, ústředního orgánu státní správy, pozemkového úřadu, stavebního úřadu, finančního úřadu)

-příklepem licitátora na veřejné dražbě

-na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu

-účinností smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitostem podle § 19 zákona č. 92/1991Sb.(zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby) .

Tyto listiny předkládají příslušnému katastrálnímu úřadu **příslušné státní orgány** či **vlastník** nebo jiný oprávněný k ohlášení změny.

Listinami, které podle zvláštních předpisů potvrzují právní vztahy, se rozumí:

a) **listina, o které zvláštní předpis stanoví, že potvrzuje nebo osvědčuje právní vztahy,** jako například: *ohlášení Pozemkového fondu České republiky o správě nemovitostí.*

b) **listina, o které zvláštní předpis stanoví, že se na jejím základě provádí zápis do katastru nemovitostí záznamem,** jako *kolaudační rozhodnutí, potvrzení o nabytí vlastnictví v dražbě, zápis vlastnického práva k rozestavěné jednotce, potvrzení správce konkurzní podstaty, že došlo k zániku zástavního práva zpeněžením zástavy.*

c) **vykonatelné rozhodnutí státního orgánu**-třeba *usnesení soudu ve věci projednání dědictví, rozhodnutí soudu o zrušení o vypořádání podílového spoluvlastnictví apod.*

d) **jiné opatření, kterým se na základě ustanovení zvláštního předpisu zřizuje, převádí mění nebo ruší právo k nemovitosti,** například *oznámení Českého svazu tělesné výchovy o zániku bývalého Československého svazu tělesné výchovy.*

e) **smlouva či dohoda, jejíž účinností dochází podle zvláštního předpisu ke vzniku, změně nebo zániku práva k nemovitosti**-zde je možno zařadit například *smlouvu o postoupení pohledávky,* zde je nutné přesně specifikovat označení postupníka a postupitele, označení dotčených nemovitostí listinu, na základě které zástavní právo vzniklo a výši původní pohledávky.

f) **dohoda společníků nebo rozhodnutí valné hromady obchodní společnosti nebo usnesení členské schůze družstva o sloučení, splynutí nebo rozdělení obchodní společnosti nebo družstva** (zde jsou povinnými přílohami soupis nemovitostí a výpis z obchodního rejstříku) **nebo přeměně obchodní společnosti v jinou formu obchodní společnosti nebo na družstvo nebo naopak.**

7.3 Poznámka

Poznámka je úkon katastrálního úřadu, který má pouze upozornuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení, nebo že vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv.

Nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti.

Poznámkou se zapisují skutečnosti uvedené v rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora a osoby oprávněné provádět veřejné dražby, a to například na základě:

- návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva §335 odst. 1 a §338 odst. 1 o.s.ř.),
- exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (§ 68 a násled. zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád),
- usnesení o prohlášení konkurzu(§12a zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání).

IV. Prohlášení vlastníka budovy, smlouva o převodu jednotky

1. Obecné a speciální obsahové náležitosti prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení vlastníka budovy je základním způsobem vzniku vlastnictví jednotky a společných částí domu. Zákon o vlastnictví bytů upravuje prohlášení vlastníka budovy ve svém § 4.

Účelem prohlášení vlastníka budovy je rozdělení budovy ve smyslu ustanovení § 2 písm. a) BytZ na jednotky a společné části domu a vytvoření vlastnictví jednotek a společných částí domu v souladu se stavebním určením (prohlášení se musí týkat vždy jen celé budovy, nikoliv pouze její reálné části).

Do té doby je předmětem vlastnického práva celá budova.

Prohlášení může učinit jak výlučný vlastník budovy (fyzická i právnická osoba), tak i spoluvlastníci.

Podíloví spoluvlastníci budovy se vkladem prohlášení stanou podílovými spoluvlastníky každé jednotky, každý z nich bude mít ideální podíl na jednotce ve výši odpovídající dosavadním podílům na budově a zůstane mu ideální podíl na společných částech domu. Bezpodíloví spoluvlastníci (manželé v rámci společného jmění manželů) se vkladem prohlášení stávají bezpodílovými spoluvlastníky každé jednotky a bezpodílovými spoluvlastníky společných částí. Jedná se právní úkon jednostranný, s obligatorní písemnou formou a přesnými náležitostmi, včetně přiložených schémat s nákresy jednotlivých bytových a nebytových jednotek v daném domě, které musí být součástí každého paré prohlášení.

Před počátkem prací na tomto dokumentu musí být jednoznačně zodpovězeno, co budova skutečně splňuje podmínku stanovenou § 2 písm. a) BytZ, to znamená zda jedná se o trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Z tohoto důvodu musíme nahlédnout do stavebně technické dokumentace budovy a porovnat ji se skutečným stavem. Podrobnější výklad je uveden viz výše.

To samé platí i pro **sekc**i se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně a technicky uspořádána, že může samostatně plnit základní funkci budovy, tzn. samostatné věci podle § 118 ObčZ i v pokynech ČÚZK pro realizaci zákona o vlastnictví bytů je stanoveno, že katastrální úřad k tomu, aby mohl zjistit oprávněnost vlastníka nakládat se sekcí budovy jako se samostatnou věcí, potřebuje vyjádření stavebního úřadu.

Ovšem § 2 písm. a) BytZ se vztahuje pouze na úkony podle tohoto zákona, nezhojí se právní úkony uzavřené před účinností této novely, které byly provedeny za účelem převodu jednotek vymezených samostatným prohlášením pouze pro jednu sekci, která je částí budovy.

V případě 3 samostatných bloků je také nutné vytvořit prohlášení vlastníka na každý blok, neboť se jedná o samostatně stojící budovy.

Prohlášení vlastníka budovy se zpracovává pro každou budovu zvlášť. V katastru nemovitostí se tato budova, ve které vlastníky vymezuje jednotky podle BytZ, zapisuje samostatně na jeden list vlastnictví s vyznačením všech vymezených jednotek.

Jeho právní podstatou je změna režimu vlastnictví věci z budovy jako věci samostatné na režim domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, na prostorové vymezení částí budovy, přičemž tyto části se vkladem prohlášení vlastníka stávají způsobilým předmětem vlastnického práva.

Prohlášení vlastníka nelze učinit bez dostatečně přesných a pravdivých technických podkladů, které zahrnují přesné výměry všech bytů, soupis jejich vybavení, soupis místností tvořících byt a jeho příslušenství včetně umístění v budově a soupis společných částí a jejich vybavení.

1. 1. Obecné náležitosti

prohlášení vyplývají ze skutečnosti, že jde o právní úkon. Proto musí prohlášení respektovat všechny traktované náležitosti právních úkonů:

a) Náležitosti subjektů:

Subjekt musí mít způsobilost k právům a povinnostem a způsobilost k právním úkonům (prohlášení může učinit jen vlastník s úplnou způsobilostí k právním úkonům, nemůže tak provést nezletilý, ale ani osoba s omezenou způsobilostí na základě rozhodnutí soudu, za osoby, které nemají úplnou způsobilost k právním úkonům, by mohl prohlášení učinit jejich zástupce, ovšem při respektování § 28 ObčZ, tj. schválením soudu)

b) Náležitosti vůle je její skutečnost, svoboda, vážnost a vůle musí být prostá omylu

c) Projev musí být určitý, srozumitelný a prohlášení musí mít písemnou formu- (§ 4 odst. 1, věta druhá BytZ).

d) Musí také dojít ke shodě vůle s projevem

e) Předmět musí být možný a dovolený

U fyzických osob se zapisuje jméno, příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo, u spoluvlastníků také jejich spoluvlastnický podíl. U právnických osob se zapisuje název právnické osoby, jejich sídlo a IČ. Pokud je vlastník podnikatelem podnikajícím na základě živnostenského oprávnění [§ 2 písm. b) zákona č. 513/1991 Sb.], zapisuje se do katastru nemovitostí také jako fyzická osoba [§ 4 písm. b) zákon č. 265/1992 Sb.].

Obecnou podstatnou náležitostí je i projev vůle prohašovatele, který určí části budovy, jež se stanou jednotkami a společnými částmi domu.

Obecně je splněn požadavek písemné formy, jestliže je projev vůle zachycen jakýmkoliv písmem (holograficky, alograficky apod.).

Je však vhodné, aby prohlášení bylo čitelné a reprodukce schopné, pořízené psacím strojem nebo výstupem z počítače s diakritickými znaménky, vlastnoručně podepsané vlastníkem-prohašovatelem.

Obecně proto platí, že prohlášení nemusí mít formu notářského zápisu.

Co se týká podpisu prohlášení, lze aplikovat § 34 odst. 7 vyhl. 190/1996 Sb. , ve znění pozdějších předpisů, tj. že katastrální úřady budou považovat projev vůle za zjištěný, jestliže :

-jeho vlastnoruční podpis na prvopisu prohlášení bude úředně ověřen podle zvláštních předpisů [zák. č. 41/1993 Sb. a zák. č. 358/1992 Sb.],

-prohlášení bude sepsáno notářským zápisem,

-prohlášení bude sepsáno advokátem, který na něm výslovně potvrdí, že zjistil totožnost prohašovatele,

-prohašovatel-právnická osoba-předloží podpisový vzor shodný s podpisem na prohlášení a u obchodních společností i výpis z obchodního rejstříku,

-prohašovatel uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

1. 2. Speciální podstatné obsahové náležitosti:

Dle písmena a) odst. 2 § 4 BytZ je nutné označit budovu, jednotku číslem a jejím pojmenováním a umístěním v budově.

Budova musí být označena v prohlášení údaji dle § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb. ,

-tj. *názvem katastrálního území,*

-*parcelním číslem pozemku, na kterém je budova postavena,*

-*údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu (v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách) ,*

-*číslem popisným nebo evidenčním s uvedením příslušnosti k části obce, pokud je název*

odlišný od názvu katastrálního území na kterém se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.

Pokud není budova očíslována číslem popisným nebo evidenčním (jedná se o vedlejší stavby ke stavbě hlavní), uvede v popisu budovy *způsob jejího využití*.

V případě nedokončené budovy bude uvedeno, že se jedná o *budovu rozestavěnou*.

Tyto podmínky označení budovy se vztahují i na **sekcí**, pokud splňuje podmínky budovy §2 písm. a) BytZ.

Rozsudky 33 Ca 50/2002-34 a 33 Ca 66/2002-9 Městský soud v Praze jednoznačně potvrdil rozhodnutí katastrálního úřadu, který zamítl návrh na vklad vlastnického práva k budově, která nebyla specifikována pozemek, na kterém se nachází, pro nedostatečnou určitost dané smlouvy.

U všech **jednotek** musí být vyznačena jejich čísla, uvedeno pojmenování a jejich umístění v budově.

Pokyny Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 24 ze dne 24. srpna 2000¹⁸, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., stanoví, jak má takové pojmenování vypadat- jednotka je vždy identifikována číslem popisným budovy, ve které se nachází, a číslem jednotky, ve tvaru DDDD/JJJ.

Jednotky je nezbytné popsat a vyznačit v souladu s jejich kolaudačním rozhodnutím, rozlišit jednotky dokončené a rozestavěné a stejně popsat i jednotky rozestavěné. Do katastru nemovitostí se jednotka rozestavěná zapíše s číslem jednotky, označí se jako rozestavěná se svým způsobem využití-byt nebo nebytový prostor.

Pokud vlastník vymezil jednotky v budově, které nebylo přiděleno číslo popisné (a nejednalo se o budovu rozestavěnou), a do katastru nemovitostí bylo nutné zapsat k těmto jednotkám vlastnické právo, katastrální úřad z důvodu stávajícího programového vybavení pro vedení souboru popisných informací katastru nemovitostí musel budovu označit pomocným číslem popisným (9999, 9998 atd.). Informace o tom, že k číslu jednotky bylo namísto čísla popisného přiřazeno pomocné číslo budovy, je uvedena u každé jednotky.

Od roku 2000 musí být očíslovány čísla popisnými všechny budovy s výjimkou vedlejších budov, které jsou součástí jednoho celku (např. výrobní haly uvnitř jednoho podniku, garáže při domech, drobné stavby).

Stavby určené k individuální rekreaci se označují evidenčními čísly. Vlastník (spoluvlastníci) budovy, které nebylo přiděleno číslo popisné, avšak dle zákona č. 128/2000 Sb. a zákona č. 131/2000 Sb., číslem popisným označena musí být, by měl požádat obec o přidělení čísla popisného a ohlásit tuto změnu dokladem o přidělení tohoto čísla k zápisu do katastru nemovitostí.

Pokud se nejedná o budovu rozestavěnou, musí vlastník budovy nutné provést tyto úkony ještě před požádáním o zápis jednotek do katastru nemovitostí.

Nebytový prostor je nutné označit v souladu s kolaudačním rozhodnutím, o konkrétně jaký *druh nebytového prostoru* se jedná.

Z praxe rozhodování katastrálního úřadu, jak potvrdil rozsudek **Městského soudu v Praze 34 Ca 50/2003-36**, mohu říci, že neoznačení nebytového prostoru (ateliér, garáž, sklad, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor-příloha k vyhlášce č.190/1996 Sb.) v souladu s kolaudačním rozhodnutím, je považováno za dostatečný důvod k zamítnutí návrhu na vklad prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek.

Také nebytový prostor vymezený v prohlášení musí stanovený svůj spoluvlastnický podíl, který mu náleží na společných částech domu, případně na pozemku.

¹⁸ pokyny ČÚZK, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., publikované na intranetu ČÚZK č.j. 2648/2000-23

Rozsudek Městského soudu v Praze spis. zn. 33 Ca 52/96-819 potvrdil rozhodnutí katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, který zamítl prohlášení vlastníka, ve kterém u nebytové jednotky-zubní ordinace-nebyl záměrně uveden spoluvlastnický podíl na společných částech a na pozemku, a to proto, že vlastník nemovitosti vycházel ze speciálního ustanovení § 24. 4 zákona č. 72/1994 (část šestá zákona, „zvláštní ustanovení“, označená pod společným názvem „Převody jednotek bytových družstev“).

Toto ustanovení § 24 odst. 4 BytZ spadá jen na právní úkony, při kterých již dochází k převodu jednotek a nikoliv na prohlášení vlastníka, které samo k žádnému převodu jednotek nevede, jen vytváří předpoklad pro takové převody. Kromě toho smyslem citovaného § 24 odst. 4 zákona je zcela zjevně řešení situace, kdy z již jednou určených společných prostor budovy dodatečně vznikne nebytový prostor (tj. vznikne zde nová jednotka ve smyslu § 2 písm. f) a c) BytZ, která původně jako jednotka uvažována nebyla. Soud se ztotožnil se stanoviskem katastrálního úřadu, že prohlášení vlastníka, ve kterém není uveden spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, náležející vlastníkovi každé vymezené jednotky, je neurčité.

Stejný právní názor zastává i **Městský soud v Praze svým rozsudkem spis. zn. 33 Ca 70/97** ze dne 23. 3. 1998, který potvrdil, že prohlášení je třeba považovat za neurčité, pokud z něj nelze zjistit jakým poměrem se vlastník nebytové jednotky podílí na společných částech domu. Nedostatek takového prohlášení by se zcela konkrétně projevil při převodu nebytové jednotky, neboť by nebylo stanoveno, jaký podíl na společných částech domu má přejít na nového nabyvatele.

Umístěním jednotky v budově je míněno její umístění v konkrétním podlaží: uvádí se jak číselné označení jednotky, tak její umístění v budově.

Z praxe katastrálních úřadů mohu uvést poněkud úsměvný případ, kdy vlastník budovy za prohlášení považoval informace typu: jedná se o slunečný, hezký byt, v 5. nadzemním podlaží, orientovaný na jižní stranu....

Podle odst. 2 písm. b) § 4 BytZ je v prohlášení nutné uvést **popis všech jednotek, jejich příslušenství, podlahové plochy a popis jejich vybavení.**

Jednotky i jejich příslušenství musí být podrobně popsány, jednotlivé místnosti a prostory, které tvoří jejich příslušenství, musí být pojmenovány. Vždy, když se jedná o místnost nebo prostor, jehož plocha se započítává do výměry podlahové plochy, je nutno při popisu jednotky uvést také celkovou výměru podlahové plochy. Při výpočtu výměry se zaokrouhuje na jedno desetinné místo.

Vzorový popis jednotky a popisem vybavení má vypadat zhruba takto:

1. Jednotka č. 600/1 je byt 2+1, umístěný v prvním podlaží, vchod A.

Jednotka č.1 se skládá z:

Kuchyně	5,3 m ²	Předsíň	7,4 m ²
Pokoje	25,4 m ²	Koupelny	2,3 m ²
Pokoje	22,8 m ²	WC	1,2 m ²
Spíže	1,5 m ²	Sklepa	11,5 m ²
		Sklepa	10,9 m ²

Vybavení náležející k jednotce:

a) sporák	1ks
b) plynový kotel ÚT	1ks
c) kuchyňská linka se dřezem	1ks
d) míchací baterie	3ks

¹⁹ Rozsudek Městského soudu v Praze, spis. zn. 33 Ca 52 /96-8 ze dne 25. května 1996

e)vana	1ks
f)WC mísa se splach.	1ks
g)umyvadlo	1ks
h)zvonek	1ks
i)schránka na noviny	1ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou.

K vlastnictví jednotky dále patří:

a)nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech

b)nenosné příčky

c)vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušejících k jednotce

d)vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 88,3 m².

Podle § 2 písm. i) BytZ se **podlahovou plochou** bytu nebo rozestavěného bytu rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností příslušenství bytu.

Za vedlejší místnosti nelze považovat vedlejší prostory bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ – z uvedeného vyplývá, že se do podlahové plochy jednotky nezapočítává podlahová plocha balkonů, teras a lodžii. Nejedná se o místnosti.

Z praxe mohu uvést, že se jedná o chybu vyskytující se v prohlášeních vlastníka budovy v poměrně hojném množství. Započtení podlahové plochy těchto vedlejších prostor má však fatální důsledek na stanovení spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech domu, případně pozemku, takže nezbyvá jiná možnost než takovéto návrhy na vklad prohlášení vlastníka zamítnout.

Ve **Sbírce rozhodnutí NSS 3/2004** (Podle rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.9.2003, č.j. **52 Ca 25/2003-107**) byl publikován tento případ: účastníky řízení, v němž stavební úřad podle ustanovení § 6 zákona č. 50/1976 Sb., nařizuje *provedení údržby balkónu* u jednoho z několika bytů, jsou vlastníci všech bytů v domě jako spoluvlastníci společných částí domu, neboť rozhodnutím vydaným v tomto řízení mohou být dotčena jejich práva a právem chráněné zájmy nebo povinnosti vyplývající ze spoluvlastnického vztahu (§ 97 odst. 1 téhož zákona). Balkón, i když je přístupný pouze z jednoho bytu, je součástí vnějšího pláště domu, jelikož je konstrukčně spojen s obvodovou zdí domu.

Zcela odlišně se však dle ustanovení § 2 písm. j) BytZ určuje **podlahová plocha nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru**. Podle uvedeného ustanovení se pro účely uvedeného zákona podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru rozumí podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem. Do této plochy se započítává jednou polovinou i podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru (například balkóny v hledišti divadla, v kině).

Z uvedeného lze dovodit, že pokud je např. terasa určená k výhradnímu užívání s nebytovým prostorem stává se tak jeho příslušenstvím a celá její plocha se započítává do podlahové plochy nebytového prostoru.

Zákon ukládá vlastníkovému domu povinnost určit v prohlášení vlastníka společné části domu. Určení společných částí domu je *obligatorní náležitostí* prohlášení vlastníka budovy. Definicí společných částí domu (§ 2 písm. g) BytZ) stanoví, co se rozumí pod pojmem společných částí domu.

Právní účinky určení společných částí jsou deklaratorního charakteru-nejdříve se prohlášením vlastníka vymezí jednotky v domě a pak se vymezí společné části v domě-ostatní části domu, které nejsou jednotkami, se nutně musí stát pouze společnými částmi domu. Je třeba důsledně dbát na to, aby společné části domu byly určeny v souladu se zákonem-určitě a srozumitelně (§37 odst. 1 ObčZ.)

Jsou to části domu určené pro společné užívání, právo je užívat mají všichni vlastníci jednotek a také mají všichni vlastníci jednotek podílet se na jejich opravách a údržbě v částce, odvozené ze vzájemného poměru velikosti podlahové plochy jednotky v jejich vlastnictví k celkové podlahové ploše všech jednotek(§ 8 BytZ). Do jednoznačně určených společných částí budovy patří například základy včetně izolací, obvodové a nosné konstrukce a zdivo, střecha, půdní prostory, komíny, vchody, schodiště , venkovní schodiště, okna a dveře, terasy, balkony a lodžie přímo přístupné ze společných částí, chodby, prádelna, sušárna, kolárna, kočárkárna, úklidová místnost, kotelna, výměníky tepla, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, společné televizní antény, hromosvody, výtahy včetně strojovny a výtahové šachty, rozvody odsávání a větrání včetně společných ventilátorů, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, dále společné technické zařízení (pračka, mandl apod.). Za společné části domu se dále považují příslušenství domu (§ 136 a násl. ObčZ), oplocení, drobné stavby zařízení na sušení prádla a klepání koberců, i když jsou umístěny mimo dům.

Jednoznačně musejí být v prohlášení vlastníka určeny také **společné části budovy, které budou ve spoluvlastnictví pouze vlastníků některých jednotek.** Vymezení těchto relativně společných částí domu má konstitutivní charakter, musí být taxativní a zcela určitý. Jednoznačné určení těchto částí budovy a jednotek, které se k nim váží, vyplývá ze stavební dispozice budovy nebo jiných skutečností.

Společnými částmi budovy ve vlastnictví pouze některých jednotek mohou být např. terasa, pavlačová chodba jedné sekce pavlačového domu, schodiště s chodbami a balkóny anebo chodba u sklepních kójí v jedné ze sekcí domu, sklepy společné vlastníkům několika jednotek, prádelna, sušárna, kočárkárna, kolárna nebo další společné prostory nebo části budovy v jedné sekci domu, jež jsou stavební dispozicí, jednostranným úkonem vlastníka nebo jiné osoby(např. soudu) nebo smlouvou určeny k užívání vlastníkům pouze některých jednotek v domě. Žádná zákonná povinnost vlastníka budovy k určení takových relativně společných částí není zakotvena.

Společnými prostorami nebo částmi domu ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek mohou být jen ty společné části a prostory domu, které nezamezí nebo neomezí zbývajícím vlastníkům přístup k jiným společným částem domu, společným všem vlastníkům jednotek v domě, jako jsou zejména základy, střecha, hlavní vodorovné a svislé konstrukce, rozvody plynu, vody a elektřiny.

Pokud některá společná část, příkladmo výše uvedená jako společná část domu společná jen některým vlastníkům jednotek, omezí nebo zamezí jiným vlastníkům jednotek v domě výkon jejich spoluvlastnických nebo dokonce vlastnických práv, nesmí být stanovena jako společná část domu ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek v domě. Vlastníci jednotek, kterým vznikne spoluvlastnické právo pouze k některým společným částem domu, budou oprávněni je používat a současně budou mít povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě. Na právní režim spoluvlastnictví společných částí či spoluvlastnictví společných částí pouze některých vlastníků jednotek se vztahuje § 3 věta druhá BytZ, nikoliv ustanovení ObčZ o

podílovém spoluvlastnictví. Spoluvlastnický podíl na relativně společných částech domu se nezapisuje do katastru nemovitostí (pokyny ČÚZK č. 24 čl. 1 bod 2.2.2.). Z praxe můžu uvést, že je lépe se při výčtu relativně společných částí vyhnout, značně se zvyšuje chybovost podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka.

Prohlášení také musí obsahovat stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků maximálně v desetitisícinách, jak stanoví ustanovení § 2 odstavec 2 písm. d) BytZ:

Zlomky musí být uvedeny u každé jednotky. U jednotek, jejichž vlastníci budou i spoluvlastníky společných částí domu ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek, budou uvedeny i zlomky vyjadřující tento spoluvlastnický podíl.

Z praxe uvádím, že laicky řečeno, spočtení všech čísel zlomků musí dohromady dávat jmenovatele (1/1).

Stanovení spoluvlastnických podílů je obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka. Pokud by podíly byly stanoveny jinak, než je uvedeno v ustanovení § 8 odst. 2 zákona, či by nebyly stanoveny vůbec, pak to má za následek absolutní neplatnost prohlášení vlastníka pro rozpor s ustanovením §39 ObčZ a návrh vkladu takového chybného prohlášení by musel být zamítnut.

Rozsudek Městského soudu v Praze, spis. zn. 33 Ca 70/97²⁰ obsahuje odůvodnění, že jsou-li prohlášení vlastníka uvedeny chybné údaje o spoluvlastnických podílech u vymezených jednotek na společných částech domu a pozemku, takže součet všech spoluvlastnických podílů nepředstavuje jeden celek, není možné učinit jiný závěr, nežli takový, že předmětné prohlášení je v tomto směru neurčité a katastrální úřad ho musí zamítnout.

Další náležitostí prohlášení vlastníka budovy je označení katastrálního území a označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle ustanovení § 21 BytZ. S vlastnictvím jednotky jsou podle § 21 BytZ práva k pozemku (stavební parcele). Tato povinnost vyplývá z ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) BytZ:

Stavební parcela není v zákoně o vlastnictví bytů definována, lze se domnívat, že stavební parcelou se v § 21 BytZ rozumí stavební parcela dle § 27 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb. „pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří“.

V praxi může dojít k situaci, že vlastník budovy, který je rovněž vlastníkem pozemku sváže vlastnictví budovy i s tímto dalším pozemkem (zahradou, ostatní plochou), na kterém jsou např. sušáky na prádlo, přístupové chodníky, pokud souvisí s užíváním budovy. Zastavěný pozemek a tyto další, související pozemky tvoří tzv. *funkční celek*. V prohlášení však nemusí být určeno, jak vlastník pozemku upraví práva k tomuto pozemku vlastníkům jednotek. Na tyto pozemky se již nevztahuje ustanovení § 20, § 21 a § 30 BytZ, samozřejmě pouze za podmínky, že v rámci prohlášení se již nevymezí spoluvlastnické podíly.

Vlastník budovy může převádět jednotku do vlastnictví, aniž se s vlastníkem pozemku na úpravě práv k tomuto pozemku předem dohodl. Tato povinnost byla zrušena právě novelou č. 103/2002 Sb., která zavedla pravidlo, že v prohlášení nemusí být určeno, jak vlastník pozemku upraví práva k tomuto pozemku vlastníkům jednotek.

Stanovisko ČÚZK č.j. 2133/2001²¹ potvrdilo, že vyjádření vlastníka pozemku o budoucí úpravě práv není nutné, stačí, když se uvede, že práva a povinnosti budou upravena v budoucnu v souladu s ustanovením § 21 zákona o vlastnictví bytů.

²⁰ Rozsudek Městského soudu v Praze, spis. zn. 33 Ca 70/97, ze dne 18. května 1998

²¹ metodika ČÚZK č. 2133/2001 ze dne 23. května 2001, Ing. Květa Olivová

Pozemek musí být označen v prohlášení údají podle § 5 odst. 1 KatZ-názvem katastrálního území a parcelním číslem pozemku. V případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, že se jedná o stavební či pozemkovou parcelu („pozemek, který není stavební parcelou“).

V katastrálních územích, ve kterých jsou parcely označeny ve dvou číselných řadách, odděleně pro stavební parcely a pozemkové parcely [(§27 písm. c) a d)] je nutné toto rozlišení důsledně v prohlášení vlastníka uvádět.

Je-li vlastník budovy současně vlastníkem pozemku, uvede v prohlášení vlastníka, jaký spoluvlastnický podíl bude převeden s jednotkou jejímu nabyvateli. Výše spoluvlastnického podílu k pozemku musí být shodná s výší spoluvlastnického podílu na společných částech domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek přináležející budoucímu vlastníku jednotky (§ 21 odst. 1 BytZ).

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 31 Ca 22/97 -21 ze dne 19.9. 1997

č. 344 potvrdil rozhodnutí katastrálního úřadu, který zamítl návrh na vklad vlastnického práva k bytu na základě smlouvy o výstavbě z důvodu, že v dané smlouvě nedošlo k převodu spoluvlastnického podílu na pozemku.

Má-li vlastník budovy k pozemku sjednáno např. právo nájmu, uvede v prohlášení, že převodem jednotky přejde na vlastníka právo i nájmu k pozemku pod budovou v rozsahu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. To platí ovšem právech, která vážnou na pozemku. Všechna práva a závazky dosavadního vlastníka budovy *přecházejí* podle § 20 odst. 3 BytZ na nového vlastníka jednotky nabytím vlastnictví této jednotky.

Vlastník budovy je oprávněn vypracovat prohlášení vlastníka a poté převádět jednotky, i když vlastník pozemku vlastníkově budovy nesdělil, jak zamýšlí upravit budoucím vlastníkům jednotek práva k tomuto pozemku.

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích spis. zn. 10 Ca 495/98-13 22 zrušil rozhodnutí Katastrálního úřadu v Jindřichově Hradci, detašované Pracoviště Třeboň. Katastrální úřad zamítnul návrhy navrhovatele na vklad prohlášení navrhovatele do katastru nemovitostí s tím, že povolení vkladu brání překážka podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. Z odůvodnění soudu vyplývá, že katastrální úřad neměl vklad prohlášení zamítnout kvůli tomu, že navrhovatelé neoznačili vlastníka pozemku. Z ustanovení § 5 odst. 3 písm. e) a § 21 BytZ tato povinnost nevyplývá.

Stojí-li budova na více pozemcích různých vlastníků, musí být v prohlášení vlastníka budovy označeny podle údajů katastru všechny pozemky. Je-li jeden z nich ve vlastnictví vlastníka budovy, musí být s převodem jednotek předmětem převodu i spoluvlastnický podíl k tomuto jednomu pozemku.

Prohlášení musí obsahovat také **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 závazková, tak o práva věcná-ustanovení § 2 odst. 2 písm. f): .
Z *věcných práv* může jít o vlastnické právo k pozemku, věcná břemena a zástavní práva vážnoucí na budově.

K budově se též může vázat předkupní právo s věcně-právními účinky. Podle výslovného ustanovení § 20 odst. 3 přechází na vlastníka budovy na vlastníky jednotek všechna věcná práva.

²² Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích spis. zn. 10Ca 495/98-13 ze dne 2. dubna 1999

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, zejména ze smluv o dodávce vody a odvodu kanalizace, dodávce elektřiny, plynu, odvozu domovního odpadu. I závazková práva přecházejí na vlastníka jednotky.

Je-li budova předmětem zástavního práva, uvede se v prohlášení, že zástavní právo vázne na všech jednotkách vymezených v budově a spoluvlastnických podílech ke společným částem domu. Při převodu jednotek přejde na vlastníky i toto zástavní právo.

Obdobně přejde na vlastníky jednotek i věcné břemeno (např. povinnost strpět právo průjezdu domem a průjezdu po pozemku vlastníka garáže postavené ve dvoře domu, povinnost strpět právo užívání nebytového prostoru sjednané na určitou dobu pro určitou osobu (nebo naopak právo odpovídající věcnému břemeni (např. právo chůze po sousedním pozemku), které se týkalo budovy. Stejně tak přechází na vlastníky jednotek i věcné břemeno vzniklé podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., váznoucí na budově ve prospěch bytového družstva, které v rámci družstevní výstavby a finanční a jiné pomoci státu vystavělo nové byty formou vestavby nebo nástavby v domě, který nebyl v jeho vlastnictví.

Podobně, pronajal-li vlastník budovy některé ze společných prostor nájemci, například kočárkárnu na dobu určitou, přejde i tento závazek z vlastníka budovy na vlastníky jednotek v domě. Je velmi důležité, aby vlastník budovy do prohlášení výslovně uvedl i takové závazky k budově nebo k pozemku, které by jinak (proto, že budoucí nabyvatelé jednotek by je nemuseli znát) mohly být předmětem sporu, či by mohly být prohlášeny za relativně neplatné (§ 49a ObčZ).

Do téhle skupiny závazků patří například závazky ze smlouvy (o dílo, o provedení práce nebo o pracovní činnosti) na opravu střechy, fasády či stoupaček, pokud práce nebyly do okamžiku schválení prohlášení vlastníka a převodu první jednotky dokončeny a vyúčtovány. Do výslovně uvedených povinností budoucích nabyvatelů jednotek patří například povinnost pojištění majetku, odpovědnostní, živelní. Do závazků k pozemku nebo k budově mohou v této souvislosti patřit například právo k užití vyhrazené části pozemku nebo budovy k reklamním účelům provozovatelem reklamy.

Prohlášení musí obsahovat náležitost dle **ustanovení § 2 odst. 2 písm. g) BytZ, a to pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku.**

V této části prohlášení vlastníka vlastníka budovy stanoví budoucím spoluvlastníkům povinnost přispívat na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, v rozsahu, odpovídajícím spoluvlastnickému podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 13 BytZ), a jmenovitě uvede položky základních výdajů, např. pojištění domu, odvoz odpadků, spotřeba elektrické energie ve společných částech domu, náklady na údržbu a opravy společných částí, spotřeba studené a teplé vody, včetně stočného a tepla. Dále uvedené, v jakých lhůtách a jakým způsobem budou příspěvky placeny, jakým způsobem bude vlastník jednotky hradit škody, které v domě jednoznačně způsobí svým zaviněním.

Dále v této části prohlášení vlastníka upraví též způsob úhrady nákladů na údržbu a opravy balkónů, teras a lodžií náležející k určitým bytům, stejně tak způsob úhrady nákladů na držbu a opravy společných částí domu, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek. Není povinností ani účelem uvádět v této části konkrétní částky příspěvků. Jejich strukturu a výši si určují vlastníci jednotek podle § 15 BytZ zpravidla vždy na rok dopředu tak, aby kryly předpokládané náklady. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník po společném projednání věci.

Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě.

V části prohlášení vlastníka, pojednávající o pravidlech pro správu společných částí domu je vlastník budovy povinen stanovit především osobu pověřenou správou domu. Tato část je v zákoně označená jako odst. 2 písm. h): Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

Může jí být fyzická nebo právnická osoba. Správu domu může správce vykonávat jako živnost nebo v pracovněprávním nebo jiném obdobném vztahu.

Správce domu musí být v prohlášení vlastníka přesně identifikován názvem a adresou sídla právnické osoby a jejím IČ nebo jménem a adresou trvalého pobytu fyzické osoby a jejím rodným číslem.

Vlastník budovy je v této části prohlášení povinen stanovit rovněž základní povinnosti správce při správě domu, zejména způsob úklidu společných prostorů, včetně chodníku, a provádění drobných údržbářských prací. Vychází se zde ze zásady domovního řádu (práva a povinnosti vlastníků jednotek při užívání jednotky a společných částí domu apod.), a další důležité povinnosti v BytZ neupravené, ale pro režim správy nezbytné.

Dnem vzniku společenství vlastníků, které je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, přechází výkon správy na tuto právnickou osobu.

Společenství může, stanoví –li tak stanovy společenství, se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním této činnosti pověřit jinou osobu -správce- (viz nařízení vlády č. 371/2004 Sb, změněné nařízením vlády ze dne 29. března 2006, kterým se vydávali vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek). Touto osobou může být původní správce anebo jiná osoba. Všechny uvedené údaje musí být v prohlášení vlastníka uvedeny podle § 4 odst. 2 písm. g) a h) BytZ, a to přesto, že ani jeden z nich není předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Pokud prohlášení vlastníka předepsané náležitost obsahovat nebude, katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí nepovolí.

V současné době zákon stanoví jen jednu **obligatorní přílohu** prohlášení vlastníka budovy, kterou jsou **půdorysy všech podlaží, případně jejich schémata**, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Jen jednotek, neboť novelou č. 451/2001 Sb. byla pak povinnost uvádět ve schématu plochy údaje o podlahových plochách společných částí domu zrušena i v odst. § 6 odst. 2 BytZ. Schémata by v žádném případě neměla být kopií stavební dokumentace budovy. Tato příloha prohlášení musí jasně popisovat všechna podlaží budovy z hlediska rozmístění jednotek v budově, musí být jasné, kolik jednotek se nachází v každém podlaží, kde přibližně jsou rozmístěny, jaké je jejich číslo a výměra jejich podlahové plochy.

U jednotek musí být zřejmé, kde se nacházejí jejich balkóny, terasy, lodžie, aby byla podoba jednotek jasná. Je třeba graficky znázornit také polohu společných částí domu, které jsou vyjádřitelné plochou.

Novelou č. 451/2001 Sb. byla zrušena povinnost přikládat k prohlášení vlastníka budovy pravidla pro správu a hospodaření domu a jedinou obligatorní přílohou prohlášení vlastníka budovy jsou tedy schémata podlaží.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu se v prohlášení stanovuje samostatně pro vlastníka každé vymezené jednotky, tzn. i nebytového prostoru v budově ve vlastnictví bytového družstva (§ 24 odst.4 BytZ), který vznikl na základě změny o užívání stavby (§ 54 a násl. StavZ) ze společných prostorů budovy a který družstvo převede na základě smlouvy při převodu jednotek podle §24 odst. 1 a 2 BytZ bezplatně do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek. spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek, se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy příslušné jednotky k celkové ploše všech jednotek, jejichž vlastníci budou spoluvlastníky těchto společných částí (§ 8 odst. 2 BytZ). Tento spoluvlastnický podíl se do katastru nemovitostí nezapisuje.

Stanoví-li vlastník budovy, že vlastníci určitých jednotek budou výlučnými spoluvlastníky některých jednoznačně vymezených společných částí (místností) budovy, určí spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, pro tyto vlastníky jednotek následovně:

-podlahová plocha jednotky se zvětší o poměrnou část podlahové plochy těchto jednoznačně vymezených společných částí (místností) domu všech vlastníků jednotek. V následně stanovených spoluvlastnických podílech společných částí budovy, které budou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, již tento rozdíl podlahových ploch bude promítnut.

Vypočtené spoluvlastnické podíly se vyjadřují zlomkem, které by měly být co nejjednodušší. Z tohoto důvodu by se výměra ploch měla uvádět na metry čtverečné se zaokrouhlením na celá čísla.

Z praxe katastrálních úřadů mohu uvést, že absence těchto zákonných požadavků specifikace budovy je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí a katastrální úřad v tomto ohledu postupují poměrně striktně.

2. Postup zápisu prohlášení vlastníka budovy u katastrálního úřadu

Novelou zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb., která nabyla účinnosti 1. července 2000, vzniká vlastnictví k jednotkám na základě vkladu prohlášení vlastníka o vymezení jednotek jen v případě, kdy se nepřevádí současně na základě smlouvy žádná jednotka.

Pokud se převádí vlastnické právo na základě smlouvy k první jednotce k domě, musí být prohlášení vlastníka přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva, je nutný pouze jeden výtisk s ověřenými podpisy účastníků a do katastru nemovitostí se bude zapisovat záznamem.

V budově lze vymežit jako jednotky pouze byty a nebytové prostory podle § 2 písm. b) a c) BytZ, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení nebo k jinému účelu než k bydlení a rozestavěné byty a rozestavěné nebytové prostory podle § 2 písm. e) až f) BytZ, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení nebo k jinému účelu než k bydlení, pokud jsou postaveny v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Jako jednotky nelze vymežit prostory, které jsou příslušenstvím bytu nebo nebytového prostoru, ani prostory, které jsou společnou částí domu (např. kočárkárna, prádelna).

2. 1. Problémy v praxi:

Jev, se kterým se katastrální úřad pro Hlavní město Prahu, pracoviště Praha setkává ve velmi hojné míře, je :

a) snaha o vymezení prostor, které jsou jednoznačně společnou částí domu (kočárkárny, prádelny, sušárny) jako nebytových prostor. Tyto společné části domu, v prohlášení vlastníka označené jako „nebytové prostory“ nemají řádné kolaudační rozhodnutí, které by opravňovalo snahu účastníků vložit je v rámci prohlášení vlastníka jako nebytové prostory. V tomto případě nemá katastrální úřad jiného zbylí než výjimky takové případy zamítat, což je dle mého názoru samozřejmě jediný rozumný postup.

b) Druhým zajímavým jevem je snaha nakládat s půdními prostory jako s jednotkami ve smyslu § 2 písm. e) až f) BytZ ve spojení s § 118 ObčZ.

Není možné v budově vymezit byt, který byl například v budově vestavěn bez pravomocného stavebního povolení a pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

c) Jednotky nelze v budově vymezit, pokud nebyl předcházejícím stavebním řízením určen účel jejich užívání. Stejně tak nelze vymezit v budově byt nebo nebytový prostor, který v ní byl vestavěn bez pravomocného stavebního povolení. Takový byt nebo nebytový prostor není předmětem občanskoprávních vztahů podle § 118 ObčZ, a nemůže proto být ani předmětem vlastnictví podle BytZ.

Na neplatnost dispozic s takto vymezenou částí budovy-např. bytem, který nebyl pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, nemá dále vliv ani skutečnost, že právo podle tohoto neplatného aktu bylo vloženo do katastru nemovitostí. V tomto případě není možné uplatnit nabytí práva ani podle § 134 ObčZ vydržením, protože není možné vydržet část věci (budovy), která nemůže být předmětem vlastnictví.

Rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 2 Cdon 1010/9723 k tomu uvádí: „ Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 ObčZ odst. 2 je účelové určené místnosti, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.“

Co se týče problematiky převodu vlastnictví půdních prostorů, půdní prostor je prostor pod střešní konstrukcí, který z hledisek stavební dispozice požární prevence apod. není obecně určen k užívání jako nebytový prostor. Při kolaudaci budovy není stavebním úřadem kolaudován jako nebytový prostor, kterému by současně stavebním úřadem byl určen účel užívání.

Takový prostor není předmětem občanskoprávních vztahů podle § 118 ObčZ, a nemůže proto být ani samostatným předmětem převodu ani podle BytZ. Pokud přesto vlastník budovy vymezil v prohlášení takový půdní prostor a ten následně prodal jako jednotku osobě, která jej následovně přebudovala na byt, lze dovodit, že ani tento byt není (i pokud bylo vydáno kolaudační rozhodnutí) ve vlastnictví stavebníka, protože ten podle obecně závazných právních předpisů nebyl a nemohl být vlastníkem tohoto prostoru. Stavebník v takovém případě zhodnotil společné části domu ostatním vlastníkům jednotek v domě. Takto postavený byt v půdním prostoru je pak ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a to ve výši spoluvlastnických podílů, odpovídající výši spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

S tímto případem se v praxi také relativně často setkáváme. Jednou jsem se snažila pomoci s případem, který byl ještě zapeklitější. Jednalo se o výstavbu tří či čtyř nových mezonetových půdních bytů, na které sice existovalo kolaudační rozhodnutí, takže byty sice fakticky existovaly, ale v katastru nemovitostí nikdy nebyla zapsána smlouva o výstavbě, která byla jediným právní důvodem vzniku vlastnictví stavebníka. Situace byla o to komplikovanější, neboť dům ve kterém se výstavba odehrála měl vymezené jednotky ve vlastnictví dvou spoluvlastníků a jeden ze spoluvlastníků prodal jednu z jednotek třetímu účastníkovi, takže nastal jiný poměr vlastnictví v době, kdy měla být smlouva o výstavbě zapsána (tzn. před vydáním stavebního povolení) do katastru nemovitostí a jiný v době podání návrhu na vklad smlouvy o výstavbě (převáděl se i spoluvlastnický podíl k pozemkům). Toto právní vakuum bylo vyřešeno následovně: sepsala se smlouva o výstavbě,

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 2 Cdon 1010/97, ze dne 25. května 1997

datovaná před vydáním stavebního povolení, kde účastníky byli pouze dva původní spoluvlastníci jednotek v domě, s pouze podpisy uznanými za vlastní, a nedílnou součástí smlouvy (obě smlouvy byly nedílně sešité dohromady) byla dohoda nyní již všech tří účastníků o přistoupení ke smlouvě o výstavbě datovaná ke dni svého vzniku, kde si mezi sebou spoluvlastníci vyrovnali spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku, měnících se kvůli vzniku nových jednotek. Současně se zažádalo o zápis vlastnického práva k novým jednotkám záznamem na základě ověřené kopie pravomocného kolaudačního rozhodnutí a problém byl vyřešen.

d) Dalším častým jevem, se kterým se v praxi setkáváme, je vymezení **garážových stání jako nebytových prostorů**.

Garážové stání, které není místností, a je ohraničeno pouze čarou namalovanou na na podlaze, drátěným pletivem, apod., není předmětem občanskoprávních vztahů, je pouze částí jednoho nebytového prostoru-garáže. Též v tomto případě platí obdobně ustanovení ObčZ, že pokud nelze nabýt do reálného vlastnictví část věci, nelze nabýt do reálného vlastnictví část ani část nebytového prostoru.

Kdo tudíž uzavřel kupní smlouvu na „garáž vyznačenou barvou na podlaze“ nebo na „garáž ohraničenou drátěným pletivem“, tj. na část jednoho nebytového prostoru-garáže, nemůže se stát a nestal se jejím vlastníkem, i když je na základě vadně sestaveného prohlášení vlastníka a následně vadně uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví jednotky zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí.

V lepším případě lze posoudit věc tak, že domnělý vlastník pouze zaplatil finanční částku za užívání stání v garáži (např. nájem) pokud takto bude stav věcí a uznán, přičemž pro souzení domnělého vlastnictví není výše zaplacené částky za domnělý převod rozhodující. V horším případě bude stav věci posouzen tak, že vlastník garáže, který takto hodlal převést vlastnické právo k její části, získal neoprávněný majetkový prospěch, a domnělý vlastník části garáže se stal dlužníkem za užívání této části garáže za celou dobu užívání, po kterou měl dojem, že je vlastníkem této „jednotky“. Ani v tomto případě nelze uplatnit institut dobré víry, a tudíž ani institut vydržení dle ObčZ.

Garáž se vymezuje jako *samostatná nebytová jednotka*. Je určena podle obecně závazných předpisů k jiným účelům, než je bydlení, a není takovým druhem vedlejším místností nebo prostorů bytu, jako jsou např. spíž, dřevník, sklep, sloužící k tomu, aby mohl být řádně užíván.

Z obecné zásady lze učinit výjimku pouze v případě, že „*garáž byla na základě stavebního řízení jako vedlejší prostor bytu povolena, vystavěna a kolaudována, a poté byla jako kolaudované příslušenství bytu zahrnuta do nájemní smlouvy coby součást bytu a následně jako součást bytu rovněž užívána. Takto kolaudována, a následovně jako součást bytu pronajata a užívána garáž by mohla splňovat podmínky ustanovení § 121 odst.2 ObčZ, a*

může tudíž být pojata coby příslušenství jako součást bytu“ 24??Současne platí, že garáž, která je popsána jako součást jednotky vymezené dle BytZ, nemůže proto být ani samostatným předmětem převodu, protože není předmětem občanskoprávních vztahů podle ObčZ.

Případy, kdy je garáž pojata coby příslušenství, se se vyskytují velmi sporadicky, jedním z nich je právní názor **Krajského soudu v Hradci Králové 21 Co 24/9925**: „Příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 ObčZ může být i garáž, je-li určena k tomu, aby byla s bytem užívána. Pokud je podle kolaudačního rozhodnutí zahrnuta do seznamu místností tvořících bytovou jednotku, a pokud současně pronajímatel uzavřel dohodu o odevzdání a převzetí bytu do užívání včetně jeho součásti-garáže.“

Rozsudky Městského soudu v Praze 33 Ca 104/99-12 a 33 Ca 60/99-1526 potvrzují rozhodnutí katastrální úřadu, kdy byly zamítnuty návrhy na vklad vlastnického a zástavního práva k jednotkám z důvodu nedostatku oprávnění nakládat s jednotkami jako předmětem právního úkonu, neboť nedošlo k vymezení bytových a nebytových jednotek ve smyslu § č BytZ. Městský soud své rozhodnutí odůvodnil názorem, že jednotky, tj. byty a nebytové prostory, mohou být předmětem právních vztahů pouze tehdy, pokud byly řádně vymezeny v souladu se zákonem č.72/1994 Sb., jinak jde o nedílnou součást domu, která sdílí osud domu a nemůže být samostatným předmětem právního vztahu.

Pokud tedy ke dni podání návrhu na vklad vlastnického či zástavního práva k jednotkám, který je pro katastrální úřad jediný rozhodující (§5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) nebyly prohlášením vlastníka řádně vymezeny jednotky, nebyla také splněna podmínka oprávnění účastníka řízení řádně nakládat s předmětem řízení (§5 odst. 1 písm. e) zákona č. 265/1992 Sb.) a katastrální úřad správně zamítl návrh na vklad.

3. Co se týče **změn prohlášení vlastníka**, tento postup upravuje ustanovení § 11 odst. 4 BytZ ve spojení s pokyny ČÚZK č. 24.

A) Změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů

na společných částech domu se do katastru nemovitostí zapisuje **záznamem** na základě oznámení společenství vlastníků doloženém:

a) -smlouvou o výstavbě, *pokud se jedná o případ stavebních úprav jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu, nebo*

b) -smlouvou o výstavbě *v případě stavebních úprav, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech.*

Do téhle skupiny případů můžeme uvést například sloučení dvou jednotek v jednu, zvětšení jedné jednotky na úkor jednotky druhé.

c) nebo:-*změněným prohlášením vlastníka z důvodu opravy chybně stanovených podlahových ploch jednotek a tím i chybně stanovených spoluvlastnických podílů společných částech domu, či došlo ke změně ve vymezení jednotek, kdy například sklep, který byl v původním*

²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 2 Cdon 1010/97
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové 21 Co 24/99 ze dne 15. května 1999

²⁵

²⁶ Rozsudky Městského soudu v Praze 33 Ca 104/99-12 ze dne 12. března 1999 a 33 Ca 60/99 ze dne 23. dubna 1999

prohlášení uveden jako příslušenství jednoho bytu, se stane příslušenstvím bytu druhého. Z uvedeného vyplývá, že pokud se nejedná o změnu v označení jednotek nebo o změnu spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, nejedná se ani o změnu prohlášení vlastníka.

V domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba dle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, se změny v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů zapíše do katastru nemovitostí na základě oznámení společenství vlastníků podepsané minimálně tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků, ale všemi, kterým se spoluvlastnický podíl na společných částech domu mění.

Změny zapisované na základě změněného prohlášení vlastníka musí společenství vlastníků dále doložit zápisem z jednání společenství včetně prezenční listiny.

V domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků, se změny v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů zapíše do katastru nemovitostí na základě oznámení všech vlastníků doloženém výše citovanými listinami.

V domě, ve kterém jsou jednotky ve vlastnictví jednoho vlastníka, případně v podílovém spoluvlastnictví spoluvlastníků na základě vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, se změny v označení jednotek a ve výši spoluvlastnických podílů zapíše do katastru nemovitostí na základě oznámení vlastníka (spoluvlastníků) jednotek doloženém změněným prohlášením vlastníka.

Jak řešit situaci vzniklou *sloučením dvou sousedních jednotek v jednu*, kdy vlastník dvou sousedních bytů stavebními úpravami ze stávajících bytů vytvořil jeden byt?

Také *změnou prohlášení vlastníka*, a postup jak toho docílit upřesňuje **stanovisko ČÚZK č.j. 6876/2005-22 ve spojení se stanoviskem ČÚZK č.j. 492/2006-2227**: „*Sloučením dvou sousedících bytů na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí v jeden byt, zanikají tyto dva byty a s tím i jednotky, jako vymezené části domu podle zákona o vlastnictví bytů. Nový byt, jako soubor místností, které jsou kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu učeny k bydlení, pokud tato změna nebyla prováděna na základě smlouvy o výstavbě, by bylo možné vymezit jako jednotku ve změněném prohlášení a vlastnictví k této jednotce vznikne vkladem změny prohlášení do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že jednotky v domě jsou již ve vlastnictví různých osob, které jsou spoluvlastníky této budovy, musí tuto změnu podepsat všichni vlastníci jednotek v domě, kteří současně uznají vlastnické právo dosavadního vlastníka zaniklých jednotek, k nově vymezené jednotce.*“

B) Výstavba nových jednotek

V případě **výstavby nových jednotek** v takovém domě (přístavbou, vestavbou, nástavbou) se změna prohlášení zapíše **vkladem** do katastru podle §5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

Pokud se jedná o **rozestavěnou budovu**, která není vystavěna na základě smlouvy o výstavbě, pak rozestavěné jednotky a vlastnické právo k nim se zapíše do katastru nemovitostí **vkladem** prohlášení.

Jiná situace nastane při vzniku nových jednotek na základě smlouvy o výstavbě, k nim se vlastnické právo zapíše záznamem na základě ohlášení vlastníka nemovitosti (tj. ohlášení všech stavebníků-vlastníků jednotek) podle smlouvy o výstavbě.

²⁷ stanovisko ČÚZK č.j. 6876/2005-22 ze dne 3. ledna 2006 a ČÚZK č.j. 492/2006-22 ze dne 26. ledna 2006, Ing. Květa Olivová

3. 1. *Zákonná povinnost vydat prohlášení vlastníka*

Zajímavá je otázka **zákonně povinnosti vydat prohlášení vlastníka budovy**. Současná dikce ustanovení § 4 odst. 1 („vlastník budovy svým prohlášením určuje“) narozdíl od předchozí dikce ustanovení § 5 odst. 1 („vlastník budovy může prohlásit“) již výslovně nenapovídá tomu, že se jedná o právo vlastníka budovy vymezit jednotky, obecně se ale o právo jedná. V některých případech může dojít ke vzniku povinnosti vydat prohlášení vlastníka budovy, která vznikne buď ze smlouvy, nebo ze zákona.

Vlastník budovy se může smlouvou zavázat k vydání prohlášení vlastníka budovy, například z důvodu, že plánuje prodej do budoucna vymezených jednotek.

Ze zákona tato povinnost vlastníka budovy přichází v úvahu podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona v důsledku **výzvy člena bytového družstva** bytovému družstvu.

Bytovému družstvu vzniká podle ustanovení 23 odst. 2 zákona povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, současně vzniká i povinnost vydat prohlášení vlastníka budovy. Z usnesení **Městského soudu v Praze č.j. 24 Co 305/2001-32928** vyplývá, že k tomu, aby soud mohl vlastníkově budovy uložit povinnost učinit vlastníka budovy, které je nezastupitelné (prohlášení vlastníka je složitým úkonem, k čemuž je třeba mít údaje a listiny, které má nebo si může opatřit jenom vlastník), je nutno připustit možnost žalovat na uložení povinnosti žalovanému učinit prohlášení vlastníka jako jednostranný právní úkon.

Vzhledem k obsáhlosti a specifčnosti náležitostí, které zákon v ustanoveních § 4 stanoví, je za těchto okolností postačující, aby byl v návrhu rozsudečného výroku a ve výroku samotném uveden pouze odkaz na zákonná ustanovení o náležitostech prohlášení vlastníka budovy -jak vyplývá z rozsudku **Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000**: „V žalobním návrhu, kterým se žalobce domáhá, aby bytovému družstvu byla uložena povinnost učinit prohlášení vlastníka, postačí namísto uvedení obsahu prohlášení odkaz na ustanoví § 5 odst. 3 a 4 zákona č. 72/1994 Sb.“²⁹

3. 2. *Návrh na vklad prohlášení*

Je-li předmětem vkladu podle BytZ prohlášení vlastníka budovy, do katastru nemovitostí, musí být v návrhu na vklad uvedeno, že navrhovatel navrhuje: *zápis prohlášení vlastníka budovy vkladem do katastru nemovitostí.*

Pro zajímavost uvádím, že u vkladu prohlášení vlastníka budovy nezní návrh na vklad vlastnického práva dle přiloženého prohlášení, ale na *vklad samotného prohlášení vlastníka budovy* dle § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

Pokud smlouva obsahuje současně ujednání o vzniku, změně nebo zániku více práv, například o ujednání o převodu vlastnického práva a o vzniku věcného předkupního práva nebo ujednání o převodu vlastnického práva a práva odpovídajícími věcnému břemeni, musí navrhovatel uvést v návrhu všechna práva, která navrhuje podle smlouvy vložit do katastru nemovitostí [§ 4 odst. 3 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb.], např.: návrh vkladu vlastnického práva a návrh vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni, či návrh vkladu vlastnického práva a návrh vkladu věcného předkupního práva.

²⁸ usnesení Městského soudu v Praze č.j. 24 Co 305/2001-329 ze dne 28. prosince 2001
rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000 ze dne 7. května 2002

přílohy návrhu na vklad prohlášení vlastníka budovy:- Prohlášení vlastníka budovy (§ 4 odst. 2 BytZ) v počtu dva plus počet účastníků

- Půdorysy všech podlaží budovy, popř. jejich jednoduchá schémata (§ 4 odst. 2 BytZ) jako nedílná příloha prohlášení vlastníka budovy ,
- Výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis(kopie) takového výpisu, v jednom vyhotovení,
- Plná moc, je-li některý z účastníků zastoupen zmocněncem v řízení před katastrálním úřadem, v jednom vyhotovení,
- Listina (originál nebo její ověřený opis) prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993 v jednom vyhotovení,
- Úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být právo zapsáno, pokud tato listina není v českém jazyce, v jednom vyhotovení.

Místně příslušný je katastrální úřad, v jehož obvodu je budova, které se prohlášení týká. Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu listinu přezkoumá, zda (§ 5 odst.1 zák. č. 265/1992 Sb.):

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předloženého prohlášení,
- c) zda prohlášení je určité a srozumitelné,
- d) zda je učiněno v předepsané formě,
- e) zda prohlašovatel je oprávněn nakládat s předmětem prohlášení,
- f) zda není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního úřadu ve smluvní volnosti týkající se budovy.

Katastrální úřad tyto okolnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad (§ 5 odst.1 zák. č. 265/1992 Sb.). Z tohoto hlediska můžeme opomenout omezení smluvní volnosti, neboť prohlášením nedochází k takovým dispozicím s vlastnickým právem, na které by se omezení smluvní volnosti mohlo vztahovat. Nelze však vyloučit účinky předběžného opatření, kterým by soud zakázal disponovat s budovou tak, že by vlastník jednotky nemohl vymezit jednotky. Právní účinky vznikají vkladem (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) ke dni, kdy byl návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

Pro každou budovu se založí samostatný list vlastnictví pro zápis vlastnických a jiných věcných práv k bytům a nebytovým prostorům a spoluvlastnických podílů k domu a pozemku pod domem.

Na základě prohlášení vlastníka bude v části A-LV zapsán vlastník jednotek bez vyjádření podílů ke společným částem domu. V části B-LV se zapíše dům, popřípadě také pozemek, který je předmětem práv ve smyslu § 21 BytZ.

Pokud je budova na více parcelách, budou v této části všechny pozemky, na nichž budova stojí. V části B-LV však může být uvedeno i více staveb s číslem popisným, které podle prohlášení vlastníka tvoří jednu budovu [§ 2 písm. a) BytZ].

Judikát Krajského soudu v Českých Budějovicích 10Ca 495/98-1330 stanoví, že dle § 5 odst. 3 písm. e) BytZ v prohlášení musí být obsažen název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem práv ve smyslu § 21 BytZ, a určení práv k němu. Není však rozhodné, kdo je vlastníkem stavební parcely.

Judikát 33 Ca 215/98-11 Městského soudu v Praze³¹ jednoznačně stanoví, že k tomu, aby jednotka vznikla a mohla být převedena do vlastnictví, je nutné, aby dříve nebo nejpozději současně s návrhem na vklad smlouvy o převodu jednotky bylo katastrálnímu úřadu předloženo ke vkladu také prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ve smyslu § 5 BytZ.

Teprve vkladem prohlášení do katastru nemovitostí se podle § 5 odst. 1 BytZ stává dosavadní vlastník budovy vlastníkem jednotek (tj. bytů a nebytových prostorů jako vymezených částí domu) a je tak oprávněn nakládat nikoliv s budovou či ideálním podílem budovy, ale samostatně s jednotkami. Není-li povolen vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, není vlastník budovy oprávněn nakládat s jednotkami.

Rozsudek **Městského soudu v Praze 33Ca 52/96-832** potvrdil zamítavé rozhodnutí Katastrálního úřadu v Praze- město, který nepovolil zápis vkladu vlastnického práva podle prohlášení vlastníka budovy podle § 5 BytZ. Z rozhodnutí vyplývá, že pokud není u nebytové jednotky uveden spoluvlastnický podíl, je nutné vklad prohlášení vlastníka zamítnout na neurčitost (§ 5 odst. 4 zák. č. 265/ 1992 Sb.).

³⁰ Judikát Krajského soudu v Českých Budějovicích 10Ca 495/98-13 ze dne 25. června 1998

³¹ Judikát 33 Ca 215/98-11 Městského soudu v Praze ze dne 5. září 1998

³² Rozsudek Městského soudu v Praze 33Ca 52/96-8 ze dne 12. března 1996

4. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky, její obecné a speciální náležitosti

Obecně o smlouvě o převodu jednotky můžeme shrnout následující:

Právní skutečností, která buď dovršuje vznik bytového vlastnictví jako doplněk prohlášení vlastníka budovy, jímž se vymezují jednotky, nebo která může samostatně vést k nabytí vlastnického práva k jednotce od předchozího vlastníka (při převodu druhé a další jednotky), je smlouva o převodu jednotky.

Základním předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je rozdělení budovy na jednotky. K tomu může dojít pouze na základě vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, nebo v důsledku reálného rozdělení podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů nebo v důsledku smlouvy o výstavbě. Důležité je, aby ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva podle smlouvy o převodu vlastnictví jednotky již nastaly právní důsledky rozdělení budovy na jednotky.

Zákon o vlastnictví bytů tuto smlouvu označuje jako nový smluvní typ, i když tato smlouva může mít různou podobu v závislosti na několika okolnostech:

- smlouva kupní- při úplatném převodu vlastnictví jednotky, bude-li úplata poskytnuta v penězích,
- smlouva směnná- při úplatném převodu vlastnictví jednotky, bude-li úplata poskytnuta v jiných věcech (např. při směně vlastnického práva k různým jednotkám, při směně jednotky za jinou věc),
- smlouva darovací, při bezúplatném převodu vlastnictví jednotky,
- smlouva o převodu spoluvlastnického podílu k jednotce (úplatná i bezúplatná),
- smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- smlouva o vypořádání společného jmění manželů k jednotce (tato smlouva má zvláštní postavení, neboť při ní nedojde k převodu k převodu vlastnického práva, ale pouze k zániku vlastnického práva jednoho z manželů, pokud taková dohoda nezaloží podílové spoluvlastnictví),
- smíšené smlouvy (např. kombinace koupě a daru, kombinace směny a daru).

Podle typu smlouvy se budou řídit i některé *obsahové náležitosti smlouvy*, např. u kupní smlouvy bude podstatnou náležitostí ujednání o ceně jednotky, ve smlouvách se obvykle objeví splatnost této ceny a prostředky zajišťující splnění povinností nabyvatele (např. zástavní právo k zajištění pohledávky převodce).

Obecně platí, že podle ustanovení § 3 odst. 2 BytZ se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanovením občanského zákoníku a dalších právních předpisů týkající se nemovitostí.

Mezi vedlejšími ujednáními bude pravděpodobně nejčastější dohoda o možnosti odstoupení od smlouvy, předkupní právo, u darovacích smluv je obdobným ujednáním možnost dárce domáhat se zrušení smlouvy podle § 630 ObčZ.

Smlouva o převodu bytu bude vždy minimálně dvoustranným právním úkonem (vyloučit nelze ani případy vícestranných smluv, zejména tzv. vícesměny a současné převody bytů i nebytových prostor více nabyvatelům).

4. 1. *Obecné obsahové náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky*

Pro její vznik platí především **obecná ustanovení o** smlouvách, jakož o návrhu a přijetí (§ 43a a násl. ObčZ). Např. v souvislosti se splněním povinnosti podle § 22 BytZ (právo přednostní koupě) bude mít význam určení okamžiku, od kterého běží šestiměsíční lhůta pro akceptaci, totéž platí pro určení okamžiku přijetí apod.

Smlouva vznikne dosažením smluvního konsensu, který primárně zahrnuje vůli smluvních stran nesoucí se k uzavření smlouvy a sekundárně vyjadřuje vůli vedoucí k dohodě o obsahu smlouvy. Smlouva je uzavřena okamžikem, přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá na účinnosti. Přitom včasné přijetí nabývá účinnosti okamžikem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde navrhovateli (§ 43 odst. 2 ObčZ). Mlčení nebo nečinnost samy o sobě neznamenají akceptaci návrhu.

Stejně zásady platí i pro vznik vícestranných smluv, u nichž se vyžadují projevy vůle více než dvou stran a jejichž podstatou je také konsens, souhlas všech smluvních stran.

Pro určité případy však zákon kalkuluje s tím, že smlouva o převodu jednotky je tzv. složeným právním úkonem, jež vzniká na základě projevů vůle dvou či více stran, k nimž však přistupuje další skutečnost (zde mohu uvést jako příklad § 22 odst. BytZ 5 - odkládací podmínky účinnosti smlouvy u smluv o převodu bytů zvláštního určení na souhlas toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil a § 22 odst. 7 BytZ- u nebytových prostorů sloužících účelům civilní obrany). Požadované souhlasy jsou předpokladem uzavření, tj. vzniku smlouvy. Bez těchto souhlasů smlouva nevznikne, nelze se proto domáhat plnění.

Ze zákona o vlastnictví bytů (§ 6 odst. 1) vyplývá, že smlouva o převodu vlastnictví bytu musí obsahovat obecné náležitosti. Při určení dovoleného okruhu účastníků smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce nutno respektovat dvě skupiny zvláštností:

- první převod vlastnického práva k některým bytům (§ 22 odst. 1 BytZ-právo přednostní koupě-nabyvatelem může být určitou dobu jen omezený okruh nabyvatelů),
- charakter převáděného bytu (§ 22 odst. 5 BytZ-byty zvláštního určení-smlouva může být uzavřena jen se souhlasem určeného subjektu).

Obě hlediska se spojují u převodu bytových družstev(§ 23 a násl. BytZ). K *obecným principům* vymezení okruhu subjektů smlouvy patří i omezení týkající se možnosti nabytí vlastnického práva k bytu devizovými cizinci. Zákon o vlastnictví bytů tento požadavek uvádí pouze u převodu jednotek bytových družstev (§ 23 odst. 2 BytZ), je však evidentní, že devizové předpisy je nutno respektovat i v ostatních případech.

4. 2. *Speciální náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky*

Mezi **speciální předpoklady** pro uzavření smlouvy lze zařadit některé povinnosti stanovené v § 22 a násl. BytZ , které lze rozdělit do dvou skupin:

- předpoklady převodu vlastnictví k nedružstevnímu bytu,**
- předpoklady převodu bytu bytových družstev .**

Zákon o vlastnictví bytů sice v této části neuvádí výslovně, že smlouva musí mít tyto náležitosti, avšak na jejich naplnění je v řadě případů vázáno nastoupení účinků smlouvy o převodu jednotky.

Pro smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce platí i požadavek o tom, že projevy účastníků musí být na téže listině (§ 46 odst. 2 ObčZ , ve spojení s § 3 odst. 2 BytZ). Základním obsahem smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je povinnost dosavadního vlastníka převést vlastnické právo k jednotce na nabyvatele a odpovídající právo nabyvatele na tento převod vlastnického práva. Tento obsah smlouvy musí být ve smlouvě určitým a srozumitelným způsobem vyjádřen.

Speciální náležitosti jsou obsahovými náležitostmi smlouvy o převodu vlastnictví bytu a jsou výslovně uvedeny v § 6 odst. 1 písm. a) BytZ.

Odlišnosti od náležitostí uvedených v prohlášení vyplývají pouze z toho, že jde o převod pouze některého z bytů:

a) Údaje zde uvedené se budou týkat **budovy**, jestliže půjde o převod první jednotky navazující na prohlášení vlastníka o vymezení jednotek, nebo se budou týkat domu při dalších převodech.

b) Popisována je pouze **jednotka**, která je předmětem převodu, zpravidla budou uvedeny i její vady.

c) **Určení částí společných** všem vlastníkům jednotek musí být provedeno ke všem těmto částem, pokud jde o části společné jen některým vlastníkům jednotek, stačilo by určení pouze těchto částí, které budou spojeny s vlastnictvím pouze převáděné jednotky.

d) Bude stanoven **podíl** (ev. podíly, jestliže budou v domě rozlišeny části společné všem vlastníkům jednotek a části společné jen některým vlastníkům jednotek).

e) **Identifikace pozemku**, který může být předmětem převodu na nového vlastníka jednotky (půjde o spoluvlastnický podíl na tomto pozemku), nebo budou předmětem převodu jiná práva k tomuto pozemku. V tomto druhém případě musí smlouva obsahovat i výčet práv, která přejdou na vlastníka jednotky z dosavadního vlastníka jednotky. Nemohou to být již jiná práva, tj. než ta, která by měl vlastník jednotky nabýt na základě smlouvy s vlastníkem pozemku (§ 21 odst. 4, věta druhá BytZ)-tato práva by mohla být jen předmětem samostatné smlouvy mezi těmito subjekty.

Ustanovení § 21 odst. 2 BytZ prohlašuje za součást smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce i smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu k pozemku. Jen výjimečně nastanou situace, že nabyvatel vlastnického práva k jednotce bude již spoluvlastníkem pozemku, a proto by součástí smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce byl i převod spoluvlastnického podílu k pozemku a tento podíl by byl v jiné výši než jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Důležité je zachovat zásadu, aby spoluvlastnické podíly k pozemku odpovídaly spoluvlastnickým podílům na společných částech domu.

f) Pouze ta **práva a povinnosti**, která nabude nový vlastník jednotky. Zákon o vlastnictví bytů nevyžaduje, aby ve smlouvě byla uvedena pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, opravou a údržbami společných částí domu, popřípadě domu jako celku, a pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení správce. Obojí pravidla jsou totiž prohlášením vlastníka (včetně případných změn nastalých na základě změny prohlášení, ať již původním vlastníkem budovy nebo usnesením společenství), tudíž nabyvatel vlastnického práva k jednotce je povinen tato pravidla dodržovat. Z důvodů právní jistoty lze však doporučit, aby i ve smlouvě o převodu vlastnictví k jednotce byla tato pravidla obsažena (musí však být v souladu s obsahem prohlášení).

Přílohu smlouvy tvoří:

-půdorysy všech podlaží, případně jejich schémata, určující polohu bytu a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách bytů a společných částí domu, nepředkládá se půdorys podlaží, v němž je umístěn převáděný byt, ale půdorysy všech podlaží, což je důležité pro určení podílu na společných částech domu. Tato příloha však již byla přílohou prohlášení

vlastníka o vymezení jednotek, a je založena ve sbírce listin v katastru nemovitostí;
V případě převodu bytu zvláštního určení či bytu v domě zvláštního určení je pak nutný také písemný souhlas podle § 22 odst 5 BytZ.

5. Postup zápisu smlouvy do katastru nemovitostí

Katastrálnímu úřadu by měl být předložen tzv. *prvopis smlouvy*, tj. čitelná a reprodukce schopná písemná smlouva pořízená psacím strojem nebo výstupem z počítače s diakritickými znaménky, vlastnoručně podepsaná účastníky smlouvy nebo stejnopis notářského zápisu o smlouvě nebo jejich ověřené opisy (kopie).

Pokud se týká **podpisu smlouvy**, lze aplikovat § 34 odst. 7 vyhl. č. 190/1996 Sb., neboť katastrální úřad musí v řízení o povolení vkladu zjistit, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká (tj. původního vlastníka jednotky). Katastrální úřad bude považovat projev vůle za zjištěný, jestliže:

- jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy budou úředně ověřeny podle zvláštních předpisů (zák. č. 41/1993 Sb., a zák. č. 358/1992 Sb.),
- smlouva bude sepsána notářským zápisem,
- smlouva bude sepsána advokátem, který na něm výslovně potvrdí, že zjistil totožnost účastníků,
- právnícká osoba předložila podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a u obchodních společností i výpis z obchodního rejstříku,
- účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

Každopádně platí, že podpisy musí být ověřeny pouze na jednom paré smlouvy, zbývající počet smluv musí být pouze vlastnoručně smluvními stranami podepsán.

Co se týče samotného procesu **zápisu u katastrálního úřadu**, smlouva o převodu bytu se katastrálnímu úřadu předkládá v počtu vyhotovení dva plus počet účastníků smlouvy. Půdorysy všech podlaží, případně jejich schémata, se předkládají v počtu vyhotovení jednou plus počet účastníků.

Řízení o povolení vkladu zahájí příslušný katastrální úřad na návrh účastníků smlouvy (nebo jen některého z nich), místně příslušný je katastrální úřad, v jehož obvodu je převáděný byt (jestliže předmětem smlouvy je převod více bytů v obvodech různých katastrálních úřadů, bylo by třeba předložit samostatné návrhy na vklad v obvodech jednotlivých katastrálních úřadů, pokud by docházelo ke směně bytů evidovaných v obvodech dvou a více katastrálních úřadů, stačí podat návrh na vklad jednomu z nich, a o povolení vkladu rozhodne ten z nich, kterému byl návrh na vklad doručen dříve).

K tomuto návrhu již není třeba připojit originál nebo ověřený opis listiny prokazující oprávnění vlastníka budovy s budovou nakládat, neboť zápis bytu do katastru nemovitostí nastal až po 1. lednu 1993 [§ 4 odst. 4 písm. d) zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů].

Výjimku by pouze tvořil převod bytu nebo nebytového prostoru, jestliže vlastnické právo k nim vzniklo podle předpisů účinných před 1. květnem 1994 a tento převod by se uskutečnil bez přízpusobení zákonu o vlastnictví bytů.

Dále pak **katastrální úřad** v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru (např. nebylo vloženo prohlášení o vymezení jednotek), navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložené smlouvy, smlouva je určitá a srozumitelná, je učiněná v předepsané formě, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s jednotkou, zda účastník řízení není omezen právními

předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního úřadu ve smluvní volnosti týkající se jednotky, k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu (např. souhlas soudu k úkonu zákonného zástupce, kterým disponuje vlastnictvím zastoupeného).

Katastrální úřad zkoumá tyto skutečnosti ke dni podání návrhu na vklad (§ 5 odst.1 zák. č. 265/1992 Sb.). Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh na vklad zamítne. Po povolení vkladu katastrální úřad vklad provede a právní účinky převodu vlastnického práva vzniknou vkladem (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

V souladu se zák. č. 368/1992 Sb. , se za rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva a jeho zápis do katastru nemovitostí na základě smlouvy převodu vlastnictví jednotky vyměřuje s účinností od 1. 6. 1994 správní poplatek ve výši 500,-Kč.

Od poplatků jsou osvobozeny převody vlastnického práva k bytům, garážím a atelierům podle § 24 odst. 1, 2 a 3 BytZ, tj. převody z vlastnictví bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finální, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů.

Velmi často se nám stává, že také bytová družstva, která vznikla za účelem koupě domů od obce, jsou názoru, že také ony jsou oproštěny od povinnosti platit správní poplatek, takže v řízení před katastrálním úřadem nastává dlouhá anabáze korespondence s výzvou o zaplacení kolku, čemuž se účastníci brání s argumentem, že jim prošlo už hodně vkladů a nikdy nic neplatili.

Většinou je konverzace ukončena tím, že je požádáme, aby nám písemně odkázali na zákonné ustanovení, o které své osvobození od poplatku opírají, a potom je problém vyřešen.

V případě dalšího převodu je možné, aby smlouva obsahovala jen náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 písm. b), c), e) a f) – tj. i bez přiložených schémat, pokud nedošlo ke změně podstatného charakteru jednotky.

5. 1. Z pohledu katastrálního úřadu můžu uvést následující:

5. 1. 1. Odstoupení o smlouvy

je dle mého názoru možné, ale opět pouze za předpokladu jsou tu dány důvody k odstoupení od smlouvy sjednané ve smlouvě, či stanovené zákonem, v tom případě bude katastrální úřad požadovat souhlasné prohlášení s náležitostmi dle § 36 odst. 6 vyhlášky č. 190/1996 Sb. , s ověřenými podpisy všech účastníků

Jako zajímavý případ bych uvedla **rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 30 Cdo 1865/2002 ze dne 19. 12. 2002**. Nejvyšší soud zde zaujal stanovisko, že ani v případě, že v katastru nemovitostí je zapsán jako vlastník někdo, kdo ve skutečnosti vlastníkem není, *nemá skutečný vlastník naléhavý právní zájem na určení svého vlastnictví*, pokud nevlastník zapsaný v katastru vlastnické právo skutečného vlastníka nepopírá a je ochoten o tom podepsat záznamovou listinu, tedy *souhlasné prohlášení* podle § 36 odst. 6 vyhlášky 190/1996 Sb 33.

5. 1. 2. Možnost odstoupit částečně od smlouvy existuje,

ale pouze za předpokladu jsou tu dány důvody k odstoupení od smlouvy sjednané ve smlouvě, či stanovené zákonem, a zároveň se jedná o vzájemně oddělitelné části smlouvy. Podmínka vzájemné oddělitelnosti částí smlouvy přitom musí být posouzena jak ze subjektivního

³³ Mgr. Ing. Petr Baudyš, „Odstoupení od smlouvy a jiné přechody“, AD NOTAM č. 5/2003

pohledu strany smlouvy, tak objektivně. To nelze provést, pokud části smlouvy není možné oddělit-jako např. jedna cena za více nemovitostí, jedna cena za byt i podíl na nebytových prostorech. Z tohoto důvodu není možné přistoupit na částečné zpětvzetí, lze návrh na vklad pouze zamítnout.

5. 1. 3. Možnost zapsat záznamem rozhodnutí soudu o neplatnosti smlouvy

Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 543/2001 ze dne 11. července 2002, který byl podkladem odpovědi ČÚZK, která se vyjadřovala k otázce, **zda je možné zapsat záznamem rozhodnutí soudu o neplatnosti smlouvy:** „Rozsudek soudu, jímž by bylo určeno, že smlouva o převodu nemovitosti je neplatná, **nemůže** sloužit jako podklad pro záznam vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ve vztahu k existenci vlastnického práva má otázka platnosti smlouvy povahu jen předběžné otázky. Podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, jímž je rozhodnuto o určení vlastnictví nemovitosti.

Zajímavý je **Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky 34 ze dne 12. 6. 2003, sp.zn. 22 Cdo 1196/2002**, ve kterém se stanoví, že **naléhavý právní zájem** na určení vlastníka bytového domu může mít i *nájemce bytu v domě*, zvláště je-li to pro něj významné v souvislosti s předpokládaným prodejem bytových jednotek do jeho vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozd. předpisů.

5. 1. 4. nabytí nemovitosti cizozemci

Vzhledem k tomu, že zaměření mé práce je zejména na vztah ke katastru nemovitostí, možná by bylo zajímavé uvést podmínky pro **nabytí nemovitostí cizozemci**, neboť s tím se u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha často setkáváme. Zde je nutné zkoumat, zda nabyvatel splňuje podmínky § 17 devizového zákona, což ve zkratce znamená, že posuzujeme, zda má cizozemec buď trvalý pobyt, či je držitelem průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství (§ 17 odst. 2 písm. c) devizového zákona). Tímto průkazem mám na mysli povolení k přechodnému pobytu, tzn. k pobytu delšímu než tři měsíce. Zde si dovoluji citovat z **metodiky ČÚZK 1506/2006-15** ³⁵, kde se v souladu s publikací zákona č. 161/2006 Sb., kterým se mění zákon o pobytu cizinců na území České republiky, upřesňují podmínky pro nabytí tzv. objektů vedlejšího bydlení na území ČR cizozemci: „*občanům Evropské unie, kteří na našem území hodlají dlouhodobě přechodně pobývat, se již nevydává průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, ale namísto tohoto průkazu s jím podle nového § 87 a vydává potvrzení o přechodném pobytu na území. Uvedená změna se nám z neznámých důvodů nepromítla do ustanovení § 17 odst. písm. c) devizového zákona, který i nadále předpokládá existenci průkazu státního příslušníka členského státu Evropských společenství pro možnost nabytí objektů vedlejšího bydlení. Přesto je nezbytné akceptovat, že splnění podmínek pro možnost nabytí objektů vedlejšího bydlení bude i nadále prokazováno potvrzením o přechodném pobytu státního příslušníka členského státu Evropské unie vydávaným podle novelizovaného § 87a zákona o pobytu cizinců na území České republiky. Uvedená novelizace nabyla účinnosti dne 27. dubna 2006.*“

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky **Cdo 1196/2002**, SOUDNÍ ROZHLEDY, č. 1/2004, Rozhodnutí soudů ČR

³⁵ metodika ČÚZK č.j. 1186/2005-15Mgr. Ing. Petr Baudyš ze dne 12. května 2006

Zajímavá je situace, kdy jsou manželé například **občany Slovenské republiky**³⁶, kteří na základě kupní smlouvy podali návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podle smlouvy mají nabývat do společného jmění manželů. Problém spočívá v tom, že jeden z manželů je držitelem průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, druhý z manželů má však trvalý pobyt ve Slovenské republice a ani nemá povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, takže podmínku k nabývání nemovitostí u nás nesplňuje. Nemůže ani nabývat do společného jmění manželů, protože do SJM mohou dle § 17 odst. 2 písm. e) bod 3 devizového zákona nabývat pouze státní příslušníci České republiky a u manželů tuzemců. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se musí v tomto případě zamítnout hned ze dvou důvodů, a to proto že jednak jeden z manželů u nás nemůže nabýt do vlastnictví byt a jednak že mezi manželi ze Slovenska nevzniká společné jmění manželů podle českého práva, ale bezpodílové spoluvlastnictví manželů podle slovenského práva. Zároveň musím podotknout, že v případě zápisu vlastnického práva jsou manželé cizozemci v části A listu vlastnictví vedeni nikoliv pod zkratkou SJM, ale jako „*manželé cizího práva*“. Myslím ale, že v mnoha případech došlo ke špatným zápisům.

6. Zvláštní podmínky pro převod- § 22 BytZ

Zákon o vlastnictví bytů chrání po stanovenou dobu určitou skupinu nájemců. V této části se budeme zabývat převodem *nedružstevních bytů*.

6.1. Přednostní nabytí

Důležitá je ochrana dosavadních nájemců za pomoci institutu **přednostního nabytí**. Zákon o vlastnictví bytů nepřevzal absolutní ochranu osob, kterým vzniklo právo převodu bytu, který byl užíván na základě práva osobního užívání (po 1. ledna 1992) pouze uživateli. Dosavadnímu nájemci je určitá ochrana zaručena, i když na omezenou dobu, a to zajištěním práva první koupě a práva přednostní koupě (jde o nabytí úplatné a úplata bude poskytnuta v penězích).

Jestliže bude dosavadní vlastník budovu prodávat do podílového spoluvlastnictví nájemcům, případně do vlastnické osoby složené z nájemců, nemají nájemci právo na přednostní nabytí. Toto právo zaleží mimo jiné na tom, zda se vlastník rozhodne prodávat byty podle zákona o vlastnictví bytů. Nájemci- vyjma družstevních bytů- nemají možnost donutit vlastníka, aby postupoval podle zákona o vlastnictví bytů. Privilegované postavení mají pouze některé osoby. Jejich oprávnění vyplývá z § 22 odst. 1 a odst. 3 BytZ a je dán pozitivním vymezením subjektů a negativním vymezením v závislosti na právním vztahu.

6.1.1.

Tyto osoby nazýváme jako **oprávněné osoby**. Právo na přednostní nabytí má osoba, která je **nájemcem**. Nájemní vztah mezi vlastníkem bytu a nájemcem musí trvat, jestli tento nájemní vztah zanikne, bývalý nájemce již nemá právo na přednostní nabytí jednotky. Zejména u bytů je třeba jednoznačně určit právní postavení nájemce, například v případech, kdy nájem již zanikl, ale bývalý nájemce v bytě bydlí dál, protože mu nebyla zajištěna bytová náhrada. § 7 BytZ stanoví, že převodem vlastnictví vlastnického práva k první jednotce za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbyvajících nepřevedených jednotek v domě a spoluvlastnictví

³⁶ metodika ČÚZK č.j. 1186/2005-15, Mgr. Ing. Petr Baudyš ze dne 18. března 2005

budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a spoluvlastnictví společných částí domu.

Oprávněnou osobou není nájemce bytu, který již je ve vlastnictví fyzické osoby (a přitom není rozhodné, zda vlastnické právo této osoby vzniklo podle zákona č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo podle zákona o vlastnictví bytů), pokud vlastnické právo této fyzické osoby nevzniklo postupem předvídaným § 7 BytZ.

Pozitivně řečeno, *oprávněnou osobou je* nájemce bytu ve vlastnictví fyzické osoby, jejíž vlastnické právo k bytu vzniklo přeměnou jejího dosavadního vlastnictví budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě dle zákona o vlastnictví bytů.

Existuje –li společný nájem, jsou oprávněnými osobami všichni nájemci, přičemž jejich postavení je společné a nerozdílné (to však nebrání tomu, aby po převodu bytu vzniklo podílové spoluvlastnictví dosavadních společných nájemníků).

Právo na **přednostní nabytí** je právem osoby, která nemůže být ke koupi jednotky donucována. Osoba, která nevyužije svého práva na přednostní nabytí a byt koupí jiný subjekt, zůstává nadále v právním postavení nájemce. V zásadě se její právní postavení nemění, i když ke změně může dojít s ohledem na změnu pronajímatele, neboť nový vlastník vstupuje do právního postavení pronajímatele (§ 680 odst. 2 ObčZ). Tento pronajímatel, vzhledem ke své pozici, může uplatnit jiné výpovědní důvody proti nájemci, než měl předchozí vlastník. Zároveň musím připomenout, že ochrana této určité skupiny nájemců, obsažená v ustanoveních § 22 odst. 1 a 2 BytZ, neplatí pro pronajaté byty nabyté do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů či podle dřívějšího právního předpisu a nejedná se o vlastnictví bytu vzniklé podle ustanovení § 7 BytZ, jestliže nájem bytů byl sjednán s vlastníkem bytu-fyzickou osobou.

Vlastník bytu-fyzická osoba je:

- vlastník bytu, který získal vlastnictví k bytu podle zákona o vlastnictví bytů,
- vlastník bytu, který získal vlastnictví k bytu podle dřívějšího právního předpisu zákona, tj. podle zákona č. 52/1966 Sb., ve znění zákona č. 30/1978 Sb.

Otázky vyvolává právní postavení nájemců, jejichž nájemní právo vzniklo až po nabytí účinnosti zákona o vlastnictví bytů. Zde mohou nastat dvě základní situace. Nájemci, který byl dosud nájemcem, zaniklo právo nájmu ještě před vznikem práva na přednostní nabytí. Pak má právo přednostního nabytí tento nový nájemce.

Druhá situace zahrnuje nájemce, jejichž nájem vznikl až poté, kdy právo na přednostní nabytí zaniklo (např. uplynutím lhůt). Pokud došlo k případu, že nový nájemce vstoupil do právního postavení původního nájemce (na základě smlouvy o výměně nebo při přechodu nájmu), zde novému nájemci již právo na přednostní nabytí vzniknout nemůže. Pokud ale nový nájemce uzavřel smlouvu o nájmu s pronajímatelem (došlo ke vzniku nájmu originálním způsobem), pak má tento nájemce právo na přednostní nabytí.

Přednostní nabytí se týká *bytů*, přitom byty v budově ve vlastnictví, případně spoluvlastnictví bytového družstva mají speciální režim (§ 23 a násl. BytZ) a tento speciální režim se použije i na byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc formou nástavby a vestavby do stávajících budov, a družstvu k němu vzniklo právo odpovídající věcnému břemenu (§ 27 odst. 1 BytZ).

Dále právo na **přednostní nabytí** zahrnuje i *ateliéry* (nebytové prostory v budovách ve vlastnictví, případně spoluvlastnictví bytových družstev podléhají speciálnímu režimu). Samozřejmě i zde musí dojít k rozhodnutí vlastníka budovy převádět byty, na něž se ochrana jejich nájemců dle § 22 BytZ vztahuje.

6. 2. Právo první koupě

Zvláštního zvýhodnění dosavadního nájemce považujeme **právo první koupě**.

Jako **právo první koupě** se označují situace, kde oprávněná osoba má přednostní právo koupit byt. Toto právo zajišťuje zákon tak, že ukládá vlastníkovu bytu, popřípadě vlastníkovu budovy povinnost nabídnout převod bytu *jeho nájemci* (§ 22 odst. 1 věta první zákona o vlastnictví bytů).

6. 2. 1. Nabídková povinnost

vznikne v okamžiku, rozhodne-li se vlastník bytu převést. Tento okamžik nelze nijak specifikovat, záleží pouze na projevu vůle vlastníka bytu. Na přesný okamžik rozhodnutí vlastníka nejsou vázány žádné právní důsledky, lhůty začínají běžet až po splnění nabídkové povinnosti.

Obsahem nabídkové povinnosti je uskutečnění návrhu na uzavření smlouvy o převodu bytu. Návrh je jednostranným právním úkonem vlastníka bytu, platí na něj všechna ustanovení o návrhu na uzavření smlouvy. Jako projev vůle směřující k uzavření smlouvy, jenž je určen jedné nebo více určitým osobám (§ 43a odst. 1 občanského zákoníku), je to tedy právní úkon adresovaný. Návrh působí od doby, kdy dojde oprávněné osobě a od toho okamžiku začne běžet *šestiměsíční lhůta* k jeho přijetí.

Zákon sice výslovně nestanoví, že nabídka musí být provedena písemně, ale písemná forma se dá očekávat, už kvůli použité citaci věty druhé § 22 odst.1, a to: „nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla *doručena*...“. Navíc je nutno být podle mého názoru považovat za nemovitost, takže je nutné aplikovat § 44 ObčZ, který požaduje pod sankci neplatnosti pro smlouvy o převodu nemovitosti *písemnou formu*. K tomu lze doporučit, aby nabídka měla již podobu smlouvy o převodu bytu (v písemné formě, s podpisy všech smluvních stran na jedné listině), k níž by doplnila oprávněná osoba svoje identifikační údaje a připojila podpis.

Nabídka musí obsahovat minimálně podstatné náležitosti smlouvy, k jejímuž uzavření směřuje (ať již obecné, ale také speciální v souladu v § 6 odst. 1 BytZ). Protože převody budou úplatné, tak je podstatnou náležitostí nabídky také *cena*. Obsahová úplnost nabídky je důležitá z toho důvodu, že po uskutečnění návrhu na uzavření smlouvy je tento návrh závazný a navrhovatel jej může změnit (příp. také doplnit) pouze se souhlasem druhé strany. Nabídku je třeba přijmout v celém jejím rozsahu (to však nevylučuje i případné protinávry, návrhy na změny i další ujednání o uzavření smlouvy). Lhůta pro přijetí se však počítá od doručení nabídky a pokud by probíhala další ujednání o uzavření smlouvy, může dojít k situaci, že lhůta uplyne, nabídka v původní podobě nebude přijata a právo první koupě zanikne.

Lhůta pro přijetí je *šestiměsíční*, má prekluzivní povahu, jejím uplynutím právo první koupě zaniká.

Pro počítání času se uplatní obvyklá pravidla pro počítání lhůt. Ve stanovené lhůtě musí být nabídka přijata, přičemž pro akceptaci by měla platit pravidla stanovená Občanským zákoníkem (§ 43c a násled. ObčZ), neboť zákon o vlastnictví bytů nemá o použití těchto pravidel výslovné ustanovení. Z nich mimo jiné plyne, že musí být v šestiměsíční lhůtě doručeno navrhovateli (s případným využitím včasného přijetí zařazené do § 43c odst. 4 ObčZ), neboť i akceptace je jednostranným adresovaným úkonem. S ohledem na nutnost doručení nabídky nelze vyloučit i případné spekulace s odmítnutím převzetí akceptace. Šestiměsíční lhůta nemůže být zkrácena.

Po celou dobu trvání lhůty jsou právní dispozice s bytem omezeny, a to i tehdy, prohlásí-li oprávněná osoba, že nabídku nepřijímá. Není totiž vyloučeno, že po dobu trvání lhůty učiní vlastník bytu jinou nabídku, která by pro nájemce byla akceptovatelná. Jestliže však dojde k odmítnutí platné nabídky a později by byla učiněna nabídka nová, nelze připustit, aby začala běžet další šestiměsíční lhůta od doručení nové nabídky. Zákonná lhůta počala běžet už doručením nové nabídky, takže bude nutno přijmout i další nabídku v termínu, než vyprší lhůta první nabídky.

Proti zneužití možnosti vlastníka bytu navrhnout jakoukoliv cenu bytu je oprávněná osoba chráněna obecnou úpravou zákazu zneužití hospodářského postavení prodávajícím, aby prodávající získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk (§ 2 odst. 3 zák. č. 526/1990 Sb.)

6. 2. 2.

Důsledkem porušení tohoto zákazu bude neplatnost nabídky v souladu s ustanovením § 39 ObčZ (pro rozpor se zákonem), a to pro *neplatnost absolutní*. Účinky absolutní neplatnosti v souladu s ustanovením § 39 ObčZ nastávají ze zákona, ovšem samozřejmě může dojít k rozporům mezi vlastníkem a oprávněnou osobou.

K návrhu na určení platnosti či neplatnosti nabídky soudem jsou aktivně legitimovány obě strany, ale většinou je to oprávněná osoba, která se žalobou domáhá, aby soud rozsudkem na určení rozhodl, že žaloba je neplatná [§ 80 písm. c) o.s.ř]. Soud v tomto případě nemá pravomoc rozhodovat o výši ceny, pouze posoudí soulad návrhu ceny ve smyslu jeho platnosti. Důkazním prostředkem je znalecký posudek o ceně (nikoliv o ceně zjištěné podle cenových předpisů, ale o ceně obecné, obvyklé s přihlédnutím k místě a času). K soudním sporům konstatuje § 22 odst. 8 BytZ, že po dobu určení platnosti či neplatnosti nabídky neběží šestiměsíční lhůta k přijetí nabídky.

Povinnost nabídnout převod bytu oprávněné osobě je zákonným omezením smluvní volnosti, její porušení by bránilo vkladu do katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů), neboť právní úkon, kterým by bylo disponováno s bytem, by byl absolutně neplatný (§ 39 ObčZ). Z tohoto důvodu by měl katastrální úřad důsledně dbát na to, aby bylo přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (kupní smlouvy) také kopie nabídky původním nájemcům bytové jednotky .

6. 3. Právo přednostní koupě

Jestliže oprávněná osoba nevyužije v šestiměsíční lhůtě, a to z jakýchkoliv důvodů, nastupuje další forma ochrany oprávněné osoby, a to její právo **přednostní koupě, jak stanoví § 22 odst. 2 BytZ**. Tuto ochranu však lze uplatnit pouze *u bytů*.

Právo přednostní koupě je omezeno dvěma lhůtami. První z nich je lhůtou maximální, která je dlouhá *jeden rok* a začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy skončila šestiměsíční lhůta pro uplatnění práva první koupě, tedy počátek této lhůty je stanoven objektivně a žádná ze stran jej nemůže přímo ovlivnit (nepřímo jej pouze ovlivňuje vlastník bytu tím, že učiní nabídku první koupě, čímž začne běžet šestiměsíční lhůta). Druhou lhůtou je povinnost oprávněné osoby během *tří měsíců* uzavřít smlouvu o převodu bytu.

Co se týče povahy těchto dvou lhůt, jsou obě prekluzivní, jejich marným uplynutím právo přednostní koupě zaniká. Přesto však zánik práva přednostní koupě se uplynutím obou lhůt značně liší.

třetí osoba a současně vlastník bytu má stále záměr byt prodat.

Po uplynutí šestiměsíční lhůty, kterou má nájemce pro přijetí nabídky podle odstavce jedna ustanovení § 22 BytZ, má nájemce po dobu dalšího jednoho roku právo na přednostní nabytí bytu za podmínek stanovených v § 606 ObčZ, který stanoví:

„Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit a nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne“³⁷. Ustanovení ObčZ se vztahuje pouze k ceně bytu. Vlastník totiž musí v této další nabídce uvést cenu „nabídnutou někým jiným“. Nedošlo-li k jiné dohodě mezi vlastníkem bytu a nájemcem, např. o výši ceny bytu, může vlastník nabídnout i cenu nižší, uvede-li, že jiná konkrétní osoba navrhla tuto cenu. Jestliže o byt nebude žádný zájem, proběhne roční lhůta, aniž měl oprávněný možnost své právo realizovat.

b) Tříměsíční lhůta

Počátek této lhůty je závislý na uskutečnění nabídky k převodu bytu nájemci. Lhůta začíná běžet první den po doručení této nabídky, ovšem za předpokladu, že dosud běží roční lhůta.

Nenastanou-li tyto dvě skutečnosti, tříměsíční lhůta vůbec nezačne běžet.

Podstatné jsou okolnosti realizace práva na přednostní nabytí. Nájemce bytu má toto právo pouze tehdy, jestliže akceptuje cenu nabídnutou třetí osobou. Nabídka učiněná nájemci musí mít písemnou formu (pod sankcí absolutní neplatnosti) a musí obsahovat všechny podmínky převodu-jak obecné náležitosti smlouvy, tak všechny konkrétní náležitosti uvedené v

§ 6 odst. 1 BytZ. Vlastník je navíc, oproti prvé nabídce, povinen dodržet stejné podmínky podle § 606 ObčZ, tzn. odůvodnit výši ceny tím, že nabídla konkrétní jiná osoba. Je možné uzavřít i dohodu, která by tyto podmínky měnila, avšak o změně musí být dosaženo konsensu. Zákon o vlastnictví bytů stanoví povinnost uzavřít smlouvu ve stanovené lhůtě, čili do tří měsíců od doručení nabídky. I zde dává zákon nájemci možnost využít žaloby na určení neplatnosti nabídky - § 22 odst. 8 BytZ.

Zcela jiné, narozdíl od práva první koupě, jsou následky porušení práva na přednostní koupi. Jestliže vlastník bytu nerespektuje existenci práva na přednostní koupi (v době trvání práva) a byt převede třetí osobě, není tato smlouva neplatná. Zákon o vlastnictví bytů pro takový případ konstatuje, že ustanovení § 603 odst. 3 ObčZ platí obdobně. Tato obdoba znamená, že pokud právo na přednostní koupi bylo porušeno, má nájemce tyto možnosti:

- buď se na třetí osobě se domáhat, aby mu věc nabídla ke koupi (stejným postupem jako při porušení předkupního práva),
- nebo mu zůstane právo přednostní koupě zachováno.

6. 4. Specifika při převodu některých jednotek

Zvláštnosti některých jednotek si vyžadují i odchylky pro jejich převod.

a) Byty ozbrojených složek

-následné omezení se uplatnilo pouze do doby, než Ústavní soud nálezem uveřejněným pod č. 280/1996 Sb. zrušil § 22 odst. 4 BytZ.

Byty ozbrojených složek byly byty v domě výhradně určeném pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků Ministerstva vnitra, Bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie ČR a Sbor nápravné výchovy ČR.

Smlouvu o převodu tohoto bytu bylo možné uzavřít jen s předchozím souhlasem příslušných

z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků Ministerstva vnitra, Bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie ČR a Sbor nápravné výchovy ČR.

Smlouvu o převodu tohoto bytu bylo možné uzavřít jen s předchozím souhlasem příslušných orgánů ozbrojených složek nebo příslušných ministerstev. Souhlas musel být dán před uzavřením smlouvy.

b) Byty zvláštního určení a v byty v domech zvláštního určení

Bytem zvláštního určení je byt zvláště upravený pro ubytování zdravotně postižených osob. Byt v domě zvláštního určení je s pečovatelskou službou a v domě s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Smlouvu o převodu takového bytu lze uzavřít jen se *souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil* (nebo jeho právního nástupce). Dále u těch bytů, které byly zřízeny ze státních prostředků zcela nebo částečně, je třeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj (do 31. 12. 2002 to byl souhlas okresního úřadu podle místa stavby).

c) Nebytový prostor sloužící CO

Nebytový prostor sloužící civilní ochraně lze charakterizovat následujícím způsobem:

-jde o nebytový prostor [§ 2 písm.c) BytZ],

-slouží civilní obraně.

Zde si dovoluji uvést stanovisko Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního³⁸, který svým pokynem ze dne 20. března 2006 zodpověděl dotaz, zda je možné vymezit kryt jako nebytový prostor : „*Ustanovení § 2 písm. c) zákona č. 72/1994 sb. , vymezuje nebytový prostor jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; současně toto ustanovení říká, co nebytovým prostorem není (příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru a společné části domu). Ustanovení § 22 odstavec 7 zákona stanoví, že smlouva o převodu vlastnictví nebytového prostoru sloužícího účelům civilní obrany lze uzavřít jen po předchozím souhlasu příslušných orgánů. Z výše uvedených ustanovení je zřejmé, že zákon počítá s možností vymezit kryt (jako součást systému civilní obrany) jako nebytový prostor ve smyslu zákona, tak s možností převodu vlastnického práva k němu. Smlouvu o převodu vlastnictví je však možné uzavřít až po předchozím souhlasu příslušných orgánů.*“

³⁸ metodika ČÚZK č.j. 1462/2006-22 ,Mgr. Alena Dohnalová ze dne 24. dubna 2005

V.

Výstavba domu, nástavba, přístavba, vestavba

Vznik bytového vlastnictví výstavbou na základě smlouvy o výstavbě je zákonem konkretizován a jsou stanoveny příslušné podmínky. Výstavbou domu nepochybně vznikne nová věc, která je předmětem vlastnického práva. Výstavbou domu realizovanou bez uzavřené smlouvy o výstavbě podle zákona o vlastnictví bytu by vzniklo tradiční podílové spoluvlastnictví, což nemusí korespondovat vůli spoluvlastníků. Proto zákon vyžaduje, aby si stavebníci vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu vymezili písemnou smlouvou. Právní následky smlouvy o výstavbě lze rozdělit do tří základních skupin právních vztahů:

- mezi stavebníky
- nabytí vlastnického práva k jednotce
- mezi vlastníky jednotek

Vlastní výstavba může být realizována několika způsoby, zejména svépomocí nebo dodavatelsky. Při svépomocné výstavbě lze dále odlišit situaci, kdy stavebníci budou v pozici samostatných subjektů (ať fyzické či právnické osoby), nebo stavebníci vytvoří právnickou osobu (např. družstvo, společnost s ručením omezeným). Druhá varianta svépomocné výstavby již není tímto originálním způsobem nabytí, protože vytvořená právnická osoba se stane vlastníkem budovy a pak obvyklým způsobem bude muset dojít k prohlášení o vymezení jednotek a k jejich převodu do vlastnictví členů této právnické osoby. (výhodou členů bude možnost ovlivnit převod – podle vnitřních norem této právnické osoby). Při dodavatelském způsobu výstavby domu půjde jen o to, že stavebníci uzavřou smlouvu o dílo, jejímž předmětem bude výstavba domu. Důsledky nabytí vlastnického práva budou stejné, jako při individuální svépomocné výstavbě.

Smlouva o výstavbě podle § 17 a 18 zákona o vlastnictví bytů je nezbytná u následujících forem výstavby:

- výstavba nového domu s jednotkami
 - výstavba jednotek do vlastnictví formou střešní nástavby, vestavby, nebo přístavby,
 - stavební úpravy ve stávající budově, jimiž vzniknou nové jednotky nebo úpravy, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu,
 - stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 13 odst. 3 BytZ).
- Smlouva o výstavbě musí obsahovat všechny náležitosti podle § 18 odst. 1 a 2 BytZ. Smlouva o výstavbě je podle § 18 odst. 3 povinnou přílohou žádosti stavebníků o stavební povolení (§ 54 stavebního zákona), případně přílohou žádosti o kolaudaci domu s jednotkami.

1. Smlouva o výstavbě, vznik, obsah- § 17 zákona o vlastnictví bytů

Smlouva je právní skutečností, která upravuje vzájemné vztahy mezi stavebníky při výstavbě a jejich budoucí vztahy jako vlastníků bytů a nebytových prostorů. Je to dvou- a více stranný projev vůle všech stavebníků zahrnující jednak samotný smluvní konsens, jednak i shodnou vůli o obsahu smlouvy. Smlouvy vznikne teprve dosažením shodné vůle všech smluvních stran. Je významným způsobem vzniku vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu. Jedná se o obligačně právní institut, zvláštní typ smlouvy upravený zákonem a má specifický věcně-právní účinek-po dokončení výstavby [respektive po dovedení výstavby aspoň do fáze rozestavěných jednotek, které splňují náležitosti dané § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů je možné je zapsat do katastru nemovitostí] vznikne vlastnictví jednotek a podílové spoluvlastnictví společných částí domu. Pokud by výstavba byla provedena nikoliv podle smlouvy o výstavbě, ale podle smlouvy o sdružení podle občanského zákoníku, nebylo by možné na základě takové smlouvy nechat zapsat vlastnické

právo k dokončeným jednotkám, ale nejdříve by bylo nutno zapsat budovu (vlastník by byl stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí), a pak teprve prohlášením vlastníka či dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nechat vymezit jednotky, takže by zápis vlastnictví k novým jednotkám byl nepoměrně komplikovanější.

Obsahem smlouvy jsou jednak podstatné, dále pravidelné a případně i vedlejší složky. Mezi podstatné patří náležitosti, jež stanoví zákon (§ 18 BytZ). Těmito složkami se určují práva a povinnosti stavebníků, jejichž práva a povinnosti jsou vzájemné, týkají se jen stavebníků a nemohou ovlivnit obsah právních vztahů třetích osob. Což znamená, že na základě úpravy vzájemných práv a povinností, např. způsobu financování stavebních nákladů, nelze vyvozovat právní následky vůči třetím osobám (např. vůči zhotoviteli díla). Obsahové náležitosti smlouvy jsou stanoveny zákonem zásadně kogentně, dispozitivní úprava je výjimečná.

a) Obecné náležitosti

Ze zákona o vlastnictví bytů (§ 18 odst. 1) vyplývá, že smlouva o výstavbě musí obsahovat obecné náležitosti. Budou k nim patřit všechny náležitosti právních úkonů, jako písemná forma smlouvy (§ 17 odst. 1). Projevy účastníků nemusí být na téže listině, neboť se nejedná o převod nemovitosti, bude dostačovat, jestliže dojde k písemnému návrhu a jeho písemnému přijetí.

b) Speciální náležitosti

Speciální náležitosti jsou výslovně uvedeny v § 18 odst. 1 písm. a) –g) zákona o vlastnictví bytů, zčásti se týkají charakteristiky domu, pozemku a jednotek, zčásti upravují vzájemné vztahy mezi stavebníky. Mezi speciální náležitosti smlouvy o výstavbě řadíme:

ba) Charakteristika pozemku

Ve smlouvě musí být pozemek, na kterém bude stavba postavena, charakterizován údaji podle katastru nemovitostí –to znamená katastrálním územím a parcelním číslem. Důležitý je vztah stavebníků k tomuto pozemku. Mohou nastat tři různé situace:

-Stavebníci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku v poměru odpovídajícím budoucím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. To není v praxi tak obvyklé, pokud tato situace nastane, bude v této části smlouvy pouze konstatováno, že stavebníci jsou podílovými spoluvlastníky pozemků a výše jejich podílů.

-Jeden ze stavebníků nebo někteří z nich budou vlastníky pozemku. Smlouva o výstavbě musí upravit práva k pozemku, a to tak, aby došlo k převodu spoluvlastnických podílů. Zákon o vlastnictví bytů výslovně stanoví, že převod spoluvlastnických podílů k pozemku je součástí smlouvy o výstavbě mezi stavebníky (§ 21 odst. 3, věta druhá). Podíly na pozemku si účastníci převádějí vkladem, tato část smlouvy o výstavbě podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Převod spoluvlastnického podílu není osvobozen od daně z převodu nemovitostí, eventuálně od daně darovací. U této varianty je však zcela nezbytné, aby projevy smluvních stran byly na jedné listině.

-Žádný ze stavebníků nebude vlastníkem pozemku. Potom zákon o vlastnictví bytů ukládá vlastníkovému pozemku upravit práva a povinnosti tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

V úvahu přichází buď převod vlastnického práva k pozemku na stavebníky, nebo zřízení věcného břemene k pozemku, po společný nájem. Při zřízení práva nájmu není nutné nájemní smlouvu předkládat katastrálnímu úřadu, ale narozdíl od obecné úpravy nájmu nemusí být tato smlouva písemná, pouze na ni bude uveden odkaz v souvislosti s vymezením úpravy práv k pozemku ve smlouvě o výstavbě.

U výstavby nového domu s jednotkami vzhledem k tomu, že stavebník podle stavebního zákona při žádosti o vydání stavebního povolení musí prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo že má k pozemku jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku stavbu, měli by mít stavebníci práva k pozemku s vlastníkem pozemku upravena dřív, než podají žádost o vydání stavebního povolení a než uzavřou smlouvu o výstavbě.

bb) Označení jednotek

Jednotky musí být označeny znaky, typickými pro označení jednotek—číslem, pojmenováním, popisem umístění v budově, obecnějším popisem vybavení jednotky. Nutné je určení vlastníků budoucích jednotek, tzn. který z vlastníků se stane vlastníkem té které jednotky. Takovýto požadavek zákon výslovně obsahuje až od 1. 7. 2000. Ve smlouvě o výstavbě by toto ujednání mohlo být zařazeno jako samostatný bod, příp. v souvislosti s označením jednotek. Platí zde obdobně pravidla pro popis jednotek prohlášení vlastníka budovy [§ 4 odst. 2 písm. a) a b) BytZ]. Ačkoliv se zákon výslovně zmiňuje pouze o jednotce, v případě výstavby nového domu je třeba popsat a určit čísla všech jednotek, které jsou předmětem výstavby. Pokud se jedná o formu nástaveb, vestaveb a přístaveb a pokud budova nebyla dosud rozdělena na jednotky, musí taková smlouva povinně obsahovat všechny náležitosti prohlášení vlastníka budovy (§ 17 odst. 5 BytZ), tzn. i popis všech již existujících jednotek v domě.

bc) Určení společných částí domu

Zde se provede stejný postup jako u prohlášení vlastníka o vymezení jednotek [§ 4 odst. 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů]. V návaznosti na § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů je je třeba vymezit části budoucího domu určené pro společné užívání a určit jednak případně z těchto částí vymezit ty, které budou společné všem vlastníkům budoucím jednotek a ty, které budou společné jen některým vlastníkům budoucím jednotek (např. balkony, terasy, rozvody, tepla, elektřiny aj.)- § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů.

bd) Stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě

Vypočtené spoluvlastnické podíly každého vlastníka jednotky se, stejně jako u prohlášení vlastníka budovy, vyjadřují zlomkem- součet podlahových ploch všech jednotek se vydělí podlahovou plochou každé jednotky. Podíl sice může být vyjádřen také procentem, ale z technického hlediska vedení katastru je nemovitostí je je nutno vypočet vyjádřit ve zlomku. Zlomky musí být uvedeny u každé jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu.

be) Způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování vlastníků, kdo vlastníky zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupci ustanovují a na jakou dobu

Stavebníci si ve smlouvě vymezí, které záležitosti budou rozhodovat na schůzi všech vlastníků, a za jakých podmínek, které pravomoci svěří užšímu volenému orgánu nebo volenému představiteli stavebníků, na jakou dobu představitele volí, kdo z nich je bude zastupovat navenek, jakým způsobem volení představitelé ručí za závazky, které při jednáních přijmou, a jak se jinak ze své činnosti odpovídají shromáždění stavebníků. Určí zde, jakým

způsobem bude prováděna kontrola vynakládání prostředků, plnění služeb a závazků, a jaké důsledky budou z kontroly vyplývat. Dále stanoví, v jakých cyklech se shromáždění, případně volený orgán scházejí, kdo a za jakých podmínek může svolat mimořádnou schůzi. Určí zde rovněž, kdy a za jakých podmínek mohou být dohodnuté záležitosti měněny nebo rušeny. Dohodnou se, kdo bude vykonávat funkci správce po dokončení výstavby, popřípadě dohodnou další vzájemné vztahy stavebníků a jiných osob do dobu stavby domu a po výstavbě. Jedná se o poměrně důležitou část smlouvy, jejíž význam se projeví hlavně při eventuelních pozdějších rozporech mezi stavebníky. Přímo ze zákona totiž nelze aplikovat na vztahy mezi stavebníky pravidla stanovená pro vztahy mezi vlastníky jednotek (§ 11 BytZ).

bf) Způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a ocenění vlastní práce stavebníků

Stavebníci si s ohledem na rozpočtovanou částku a na velikost vypočítaného spoluvlastnického podílu nebo podle vzájemné dohody, určí výši a způsob splatnosti příspěvků na výstavbu domu každému ze stavebníků, popřípadě způsob splácení půjček a úvěrů na výstavbu. Stanoví rovněž způsob ocenění vlastní práce stavebníků, a to buď v hodinách nebo v korunách a vyčíslí její celkové požadované množství, popřípadě podíl plnění v jednotlivých obdobích výstavby a sankce za neplnění závazků. Určení rozsahu vlastní práce stavebníků a způsob ocenění této práce není nutné tam, kde výstavba bude provedena dodavatelsky.

bg) Stanovení pravidel pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby

Za účelem úhrady společných nákladů na správu, údržbu a oprav společných částí domu, které si stavebníci musí hradit sami jako spoluvlastníci budovy, světuje zákon stavebníkům oprávnění určit si již ve smlouvě o výstavbě pravidla pro přispívání na tyto náklady. Výše příspěvku bude odpovídat spoluvlastnickému podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 15 BytZ), pokud se vlastníci jednotek nedohodnou jinak. Jmenovitě uvedou položky základních výdajů (např. pojištění domu, odvoz odpadků, spotřeba energií ve společných částech domu, spotřeba teplé a studené vody). Samozřejmě není příliš vhodné určit si konkrétní výši příspěvku, mnohem vhodnější je dohodnout si např. zálohové měsíční platby ve výši 1/12 skutečných nákladů za předchozí kalendářní rok zvýšené o 10%, způsob a termín vypořádání nedoplatků apod. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník po společném projednání věci. Není-li výbor či pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Změna dohodnutých pravidel stanovených smlouvou o výstavbě není vyloučena, doporučuje se však jednomyslné rozhodnutí všech stavebníků, protože jde o změnu smlouvy.

V této části rovněž uvedou zásady postavení a působnosti společenství vlastníků a jeho vztahů k případnému správci, který se bude zabývat správou společných částí domu a provozem domu jako celku. Dále v této části smlouvy o výstavbě si stavebníci upraví též způsob úhrady nákladů na údržbu a opravy balkonů, teras a lodžii náležejícím k určitým jednotkám, stejně tak i způsob úhrady nákladů na údržbu a opravy jiných společných částí domu, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek.

Přílohou smlouvy o výstavbě jsou půdorysy všech podlaží, stejně jako u prohlášení vlastníka (§ 4 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů) nebo u smlouvy o převodu vlastnictví (§ 6 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů). Smlouva o výstavbě je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení.

Do 30. 6. 2000 podléhala smlouva o výstavbě, její změny a doplňky vkladu do katastru nemovitostí.

Od tohoto data je vklad nutný pouze v případě, že součástí smlouvy o výstavbě je i převod spoluvlastnických podílů k pozemku v souvislosti s § 21 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, jak stanoví § 17 odst. 2 BytZ.

V době před novelou č. 103/2000 Sb. byl mnohem zřetelnější věcně-právní aspekt smlouvy o výstavbě- smlouva o výstavbě se vkládala do katastru nemovitostí a vlastnické právo k jednotkám vznikalo až zhotovením jednotek. Zápis smlouvy o výstavbě do katastru byl prováděn vkladem, takže bylo i třetí osobám zřejmé, kdo má právo podle smlouvy o výstavbě vystavět si jednotky v domě, jaký budou mít tyto jednotky spoluvlastnický podíl na společných částech domu a kdo bude jejich vlastníkem. Tato oprávnění stavebníků jako účastníků smlouvy o výstavbě pak přecházela na jejich právní nástupce. V současném znění zákona má smlouva o výstavbě výlučně *obligační charakter*.

1. 2. Postup zápisu smlouvy o výstavbě u katastrálního úřadu

Z praxe bych uvedla, že rozdíl, zda bude smlouva o výstavbě zapsána vkladem, či záznamem, tkví laicky řečeno v tom, zda si stavebníci budou či nebudou převádět podíly na pozemku. Měla jsem případ, manželé rozdělovali svou vzniklou jednotku na dvě, z nichž pak jednu převáděli darovací smlouvou dceři. Zde jsem se dopustila chyby, neboť jsem byla názoru, že pokud svou vlastníci jednotek současně i podílovými spoluvlastníky pozemku, bude změna spoluvlastnických podílů na pozemku na základě smlouvy o výstavbě zapsána vždy vkladovým řízením. Neuvědomila jsem si, zde nedochází ke změně spoluvlastnických podílů na pozemku, že stavebníci budou podílovými spoluvlastníky na pozemku ve stejném rozsahu, v jakém byli před zápisem smlouvy o výstavbě.

Je nutné si uvědomit také fakt, že **návrh na zápis** vlastnického práva by měl správně znít jako: *„Návrh na zápis změny spoluvlastnických podílů na pozemku vkladem na základě přiložené smlouvy o výstavbě [ta je pro (účastníky -správně by měli být označeni jako stavebníci, ale setkáváme se také s přijatelným označením smluvních stran jako vlastníci jednotek x stavebník) účinná podpisem] a v případě, pokud se bude současně také zapisovat vlastnické právo k jednotkám, tak na zápis změny spoluvlastnických podílů na společných částech domu.“*

V případě, že se zapisují pouze spoluvlastnické podíly na pozemku, vznikne nový list vlastnictví samostatně pro pozemek a druhý pro dům s vymezenými jednotkami; na pozemku pak figurují již nové podíly na pozemku (laicky řečeno, jmenovatel zlomku je jiný, matematicky menší než ten původní) a na listu vlastnictví pro dům a jednotky jsou zapsány jednotky se starými podíly. Zde se změna objeví až okamžikem zápisu vlastnického práva k (rozestavěným nebo dokončeným) jednotkám.

1. 3. Přejedání a převod práv a povinností ze smlouvy o výstavbě

Podle ustanovení § 20 odst. 1 a 3 zákona o vlastnictví bytů přecházejí na nové vlastníky jednotky nabytím vlastnictví i závazkové vztahy, a to včetně práv ze smlouvy o výstavbě. Pro přechod a převod práv a povinností je třeba použít obecná ustanovení občanského zákoníku o přechodu a převodu závazků. To neplatí, pokud se uplatní ustanovení § 20 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů a práva a povinnosti podle smlouvy o výstavbě budou přecházet vlastnictvím jednotky.

1. 3. 1. Přejed práv a povinností ze smlouvy o výstavbě

V případě úmrtí fyzické osoby, která byla stavebníkem, dochází k **přechodu** práv a povinností z uzavřené smlouvy o výstavbě na dědice. K přechodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě dochází v případě zániku právnické osoby, která byla jako stavebník smluvní stranou smlouvy o výstavbě. V případě jejího zrušení bez likvidace podle ustanovení § 69 a násl. ObchZ přecházejí práva a povinnosti na právního nástupce společnosti.

1. 3. 2. Převod práv a povinností ze smlouvy o výstavbě

K **převodu** práv a povinností je třeba použít obecných ustanovení občanského zákoníku o *změně subjektů v závazkových vztazích*. Těmito ustanoveními jsou ustanovení § 524 a násl. o postoupení pohledávky a ustanovení § 541 a násl. o převzetí dluhu. K převodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě jako celku při splnění všech náležitostí stanovených občanským zákoníkem může dojít, pokud všichni stavebníci dají k takovému převodu výslovný písemný souhlas. Ke změně obsahu smlouvy o výstavbě může také dojít dohodou stran (tzv. kumulativní novace), který je pro stavebníky závazný okamžikem uzavření dohody. Pouze v případě, že by změnou smlouvy o výstavbě došlo ke změně podílu na pozemcích, podléhala by tato změna vkladu do katastru nemovitostí. Kromě dohody stran může dojít ke změně závazků v případě prodloužení dlužníka a prodloužení věřitele. K zániku smlouvy o výstavbě může dojít především splněním-výstavbou domu, dále pak písemnou dohodou stran (§ 570 ObčZ-privativní novace), pro nemožnost plnění (§ 575 a násl. ObčZ-např. zánik domu jeho zřícením), popřípadě splnutím (§ 584 ObčZ). K zániku smlouvy o výstavbě může dojít také odstoupením od smlouvy, které nastává většinou především prodloužením dlužníka.

2. Vyznačení domu a jednotek v katastru nemovitostí

§ 19 zákona o vlastnictví bytů konstatuje, že se vystavěný dům vyznačí v katastru nemovitostí. Jedná se o záznam v katastru nemovitostí v souladu s § 7 zák. č. 265/1992 Sb. , ve znění pozdějších předpisů, který má pouze deklaratorní účinky, neboť vlastnické právo stavebníků k takovému domu již vzniklo výstavbou (§ 17 odst. 6, věta třetí). Jedná se proto o nesprávné znění zákona, že smlouva o výstavbě je povinnou přílohou návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí (§ 17 odst. 6, věta druhá).

Zajímavá je v této souvislosti otázka vzniku bytového vlastnictví- vznik vlastnického práva k rozestavěné jednotce dle ustanovení § 2 písm. e) a f) BytZ zákon podmiňuje existencí právní skutečností, kterou je rozestavěnost celého domu alespoň v takovém stupni, že dům je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Doposud jsou stavebníci podílovými spoluvlastníky a až od této chvíle se jednotliví stavebníci stávají vlastníky rozestavěných jednotek.

Jestliže vlastnické právo k rozestavěné jednotce vznikne již dovedením její výstavby do fáze rozestavěnosti, není možné vázat vznik vlastnického práva k jednotce ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí- proto pokyny ČÚZK č. 24 v čl. 2 bodu 1. 3. 1 připouštějí provedení zápisu vlastnického práva k jednotkám, včetně výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, záznamem a tuto nepřesnost napravují konstatováním, že podle způsobu vzniku vlastnického práva k rozestavěným jednotkám jsou dalšími povinnými přílohami návrhu na vklad nebo ohlášení vlastníka jednotky:

- geometrický plán (v případě nové budovy nebo přístavby), a to v originále,
- stavební povolení (pravomocné, v ověřené kopii)
- čestné prohlášení vlastníka budovy, že se jedná o jednotku rozestavěnou [§ 2 písm. e) a f) BytZ], s vlastnoručním ověřeným podpisem,
- smlouva o výstavbě.

§ 17 odst. 6 věta první zákona o vlastnictví bytů říká, že vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na na vlastnictví jednotek v domě. Během výstavby, i když byly náležitosti prohlášení vlastníka přímo ve smlouvě o výstavbě, nebude budova rozdělena přímo na jednotky, ale i k jejímu rozdělení dojde až vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky [§ 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů] podle smlouvy o výstavbě. Budova, která nebude rozdělena na jednotky a ve které bude probíhat výstavba podle smlouvy o výstavbě, bude tedy po dobu výstavby ve vlastnictví jejího vlastníka. Jako vlastníci domu se zapíší stavebníci uvedení ve smlouvě o výstavbě, nebude-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný (17 odst. 6 BytZ). Touto jinou listinou by mohl být řádná změna nebo doplněk smlouvy o výstavbě, či jiná listina (např. usnesení soudu o vypořádání dědictví), kterými bude prokázáno, že osoba uvedená v kolaudačním rozhodnutí již není vlastníkem jednotky, a tudíž bude do katastru nemovitostí zapsán skutečný vlastník.

3. Vestavby, přístavby a nástavby budovy

Pro výstavbu jednotek ve vlastnictví osob formou vestavby, přístavby a nástavby budovy, kdy stavebník nové jednotky je odlišný od vlastníka budovy nebo vlastníka dosavadních jednotek v domě, je nutné uzavřít smlouvu o výstavbě. Bez předchozího uzavření smlouvy o výstavbě s ostatními vlastníky jednotek nebo vlastníkem budovy, i když s jejich souhlasem, nelze nabýt vlastnického práva k takto vzniklým jednotkám.

Vystaví-li stavebník nové jednotky bez toho, aby své vlastnické právo ošetřil právě smlouvou o výstavbě, jsou nově vzniklé jednotky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě či ve vlastnictví vlastníka budovy.

Toto je častý případ výstavby mezonetových podkrovních bytů. Dle mého názoru je řešením, pokud jsou nové bytové jednotky už zkolaudovány a neexistuje právní podklad nabytí vlastnictví k nim- sepsat smlouvu o výstavbě datovanou před vydáním stavebního povolení, s podpisy účastníků pouze uznanými před notářem či městským úřadem za vlastní, a podat žádost na příslušný katastrální úřad o zápis smlouvy o výstavbě (v případě spoluvlastnických podílů na pozemku by se jednalo o vkladovou listinu, navrhuje vklad spoluvlastnických podílů na pozemku a zápis změny spoluvlastnických podílů na společných částech domu a vlastnického práva k novým jednotkám záznamem), s ověřenou kopií stavebního povolení spolu s kolaudačním rozhodnutím, v případě rozestavěných jednotek také čestné prohlášení o rozestavěných jednotkách [§ 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů] záznamem.

Může se jednat o výstavbu nové jednotky:

-*vestavbou, nástavbou nebo přístavbou budovy, ve které nejsou dosud jednotky ve vlastnictví podle § 5 a § 7 BytZ,*

-*vestavbou, nástavbou nebo přístavbou domu s jednotkami ve vlastnictví,*

-*vestavbou, nástavbou nebo přístavbou domu s jednotkami ve vlastnictví, který byl vystavěn na základě smlouvy o výstavbě.*

a) Výstavba nových jednotek vestavbou, nástavbou nebo přístavbou budovy, ve které nejsou dosud jednotky ve vlastnictví

Kromě obecných náležitostí smlouvy o výstavbě podle § 18 BytZ, kterou musí stavebníci uzavřít, musí být v této smlouvě obsaženo vymezení jednotek v dosavadní budově včetně stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Pokud dosavadní vlastník pozemku také vlastníkem budovy, převádějí se spoluvlastnické podíly k pozemku dle § 21 odst. 3 BytZ.

Je nutné si uvědomit, pokud na budově vázne zástavní právo, bude okamžikem vzniku rozestavěných jednotek váznout na všech jednotkách v domě.

Do katastru se jednotky zapíší **záznamem** na základě ohlášení stavebníků doloženého:

- smlouvou o výstavbě
- stavebním povolením a čestným prohlášením vlastníka, že jedná o rozestavěnou jednotku dle § 2 písm. e) a f) BytZ s úředně ověřenými podpisy
- pokud jsou jednotky již dokončené, tak pravomocným kolaudačním rozhodnutím
- pokud se měnil obvod budovy a nová jednotka vznikla přístavbou, tak také geometrickým plánem.

b) Vestavbou, nástavbou nebo přístavbou domu s jednotkami ve vlastnictví

V tomto případě je postup stejný jako v případě předchozím, jen se nemusí vkládat prohlášení vlastníka, neboť jednotky jsou již vymezeny.

Vlastníci jednotek poskytují základy, dům k vybudování nových jednotek, nový vlastník poskytuje plnění, jako například opravu fasády domu, vybudování výtahu, nových rozvodů, či peněžní plnění.

Jediný rozdíl oproti prvnímu případu je, že v případě zástavního práva na jednotkách už váznoucích nebude toto zástavní právo váznout na nové jednotce, ale to vyplývá z logiky věci.

c) Vestavbou, nástavbou nebo přístavbou domu s jednotkami ve vlastnictví, který byl vystavěn na základě smlouvy o výstavbě

V tomto třetím případě je postup naprosto stejný, smlouva o výstavbě s náležitostmi uvedeným a výše je pro vznik bytového vlastnictví nezbytná.

4. Stavební úpravy

Je dobré si uvědomit, že také na jakémkoliv stavební úpravy vnitřního uspořádání domu, na základě kterých se mění také spoluvlastnické podíly na společných částí domu, případně na pozemku –jako například *sloučení dvou sousedních jednotek v jednu, zvětšení jedné jednotky* na úkor jiné, musí vlastníci jednotky se všemi vlastníky jednotek v domě uzavřít také smlouvu o výstavbě podle § 13 odst. 3 a § 17 odst. 3 BytZ.

Z uvedeného vyplývá, že smlouva o výstavbě je velmi významným institutem vzniku bytového vlastnictví. Bez smlouvy o výstavbě, například při přestavbě půdního prostoru, stavebník zúročuje vlastnické právo ostatních vlastníků jednotek v domě, či vlastnické právo vlastníka celého domu. Z výše zmíněného je nutné vždy pouze doporučit, aby stavebníci uzavírali smlouvu o výstavbě a ošetřili si tak své vlastnické právo.

VI.

Převody družstevních bytů

1. 1. Právní úprava

pojmu bytových družstev je značně rozšířena. Výklad pojmu obsahuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, dále je jich týká zákon č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to zákonného opatření FS č. 297/1992 Sb.

Úprava družstevního nájmu je obsažena v občanském zákoníku a převody bytů a nebytových prostor upravuje zákon č. 72/1994 Sb.

Upřesnění pojmu bytové družstvo, který je stanoven § 221 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, značně přispěla soudní judikatura (**rozsudek R 12/2001**), podle níž bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje *bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti. Toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajišťuje.*

Bytovým družstvem jsou proto jak stavební lidová družstva (SBD)-družstva, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů², lidová bytová družstva (LBD), tak i tzv. družstva nájemníků zakládaná zejména za účelem privatizace státního a obecného bytového fondu.

1. 2. Podmínky převodu

bytového družstva na svého člena- nájemce upravuje ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů.

V odstavci jedna daného ustanovení zákona se stanoví, že byt ve vlastnictví, popřípadě ve spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba, lze převést jen tomuto členu družstva.

Oprávněnými osobami jsou pouze *fyzické osoby*, které jsou *členy družstva a jsou současně nájemci bytu*. Je-li členy družstva a současně nájemci bytu více osob (společné členství manželů a společný nájem), jsou oprávněnými osobami společně a nerozdílně.

Oprávněnou osobou není právnická osoba.

Nájemní vztah musel vzniknout na základě zákonem stanovených skutečností, jako na základě uzavřené nájemní smlouvy, rozhodnutí o přidělení bytu nebo na základě rozhodnutí o dědictví a *současně jde byt o budově ve vlastnictví či spoluvlastnictví bytového družstva*, to znamená, že již byl podán na katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva k domu. Tyto tři podmínky musí být splněny současně.

Všichni členové bytových družstev (odpovídající definici stanovené obchodním zákoníkem) požívají ochrany dle § 23 odst. 1 BytZ.

Ochrany nepožívá uživatel družstevního bytu, jehož členství v bytovém družstvu zaniklo. Členství zaniká písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu na majetek člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností nebo zánikem družstva, jak stanoví ustanovení § 231 odst. 1 ObchZ.

Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká i nájem bytu. Tímto okamžikem samozřejmě zaniká i právo na ochranu dle § 23 odst. 1 BytZ.

Zajímavá je otázka zániku členství pouze jednoho z manželů- k tomu může dojít v případě, pokud je jeden z manželů vyloučen z družstva, tzn. pokud spáchal úmyslně trestný čin proti

družstvu nebo členovi družstva. Potom požívá ochranu dle § 23 odst. 1 jen ten manžel, který je nadále členem družstva a jediným nájemcem bytu. Ovšem v ostatních případech zániku členství, a to zejména z důvodu neplacení nájemného, vystoupením či dohodou, zaniká členství obou manželů současně.

Družstvo musí posoudit otázku zda je nabyvatel členem družstva, ke dni uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

1. 2. 1.

Často se řešila i otázka manželů jako členů družstva a nájemců .

Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i jejich společné členství družstvu a z tohoto členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Pokud toto právo vzniklo před vznikem manželství, tak sice vzniká *společný nájem družstevního bytu* (704 odst. 2 ObčZ), ale trvá *výlučné členství* toho z manželů, kterému toto právo vzniklo. Společné členství manželů trvá pouze v případě, že spolu manželé žijí.

Zánik společného členství manželů změnou na výlučné členství jednoho z manželů nastane buď smrtí jednoho z manželů, nebo rozvodem- v tomto případě se stane členem družstva ten z bývalých manželů, na jehož členství se rozvedení manželé dohodli, a to k právní moci rozsudku o rozvodu manželství.

Pokud se však rozvedení manželé nedohodnou, a ani jeden z nich nepodá návrh na vypořádání SJM v lhůtě tří let od rozvodu manželství, pak jsou do doby než bude určeno, který z nich je výlučným členem družstva, jsou vůči družstvu oprávněni a zavázáni rovným dílem. V tomto případě je družstvo, neboť jeho naléhavý právní zájem v této věci je dán, oprávněno podat *určovací žalobu dle § 80 o.s.ř.*

Zajímavá je také otázka, jak postupovat při převodech vlastnictví jednotky v případě, kdy pouze jeden z manželů je výlučným členem družstva, ale s druhým manželem má právo společného nájmu družstevního bytu. Při uzavírání smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví tedy existuje pouze společný nájem družstevního bytu manžely (§ 703 odst. 1. ObčZ), nikoliv společné členství manželů v družstvu. V tomto případě lze byt převést do výlučného vlastnictví jen toho z manželů, který je *výlučným členem družstva*.

V tomto případě lze doporučit rozšíření společného jmění manželů o uvedený byt smlouvou uzavřenou ve formě notářského zápisu podle § 143a odst. 1 ObčZ. V tomto případě by se u katastrálního úřadu jednalo o vkladové řízení.

Jediným řešením, jak získat vlastnictví bytu i pro druhého manžela, je to tedy ještě před uzavřením smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví uskutečnit převod členských práv a povinností i na druhého manžela, který dosud nebyl řádným členem družstva, podle § 230 ObchZ. V takovém případě vznikne manželům společné členství v družstvu a převedený byt bude spadat do společného jmění manželů.

2. Ustanovení § 23 odst. 2 BytZ

stanoví právo člena družstva- **ale pouze stavebního bytového družstva či lidového bytového družstva, tzn. družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpis,- který se podílel na výstavbě budovy, v níž se nachází jeho družstevní byt a jeho nájemní vztah vznikl a trvá na základě skutečností stanovených zákonem, vyzvat písemně družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu.**

Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. 12. 1995 , není-li dohodnuto jinak. Dále se stanoví, že tímto nejsou dotčena ustanovení devizového zákona.

Každý člen bytového družstva, pokud je fyzickou osobou, má *zákonný nárok*³⁹ na převod svého bytu nebo nebytového prostoru, pokud mu svědčí právo nájmu, do svého vlastnictví, pokud podal ve dnech **28. 1. -28. 7. 1992** podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., úpravě majetkových vztahů a a vypořádání majetkových nároků v družstev, nebo ve dnech **1. 5. 1994 -30. 6. 1995** podle § 23 odst. 2 BytZ výzvu, v níž požádal o bezplatný převod tohoto bytu nebo nebytového prostoru do svého vlastnictví. Tento zákoný nárok má i právní nástupce, pokud tyto podmínky sám splňuje. Na promlčecí lhůtu se vztahuje *obchodní zákoník* (§ 397 ObchZ).

2. 1. Promlčení

Pokud nebyla smlouva o převodu ze strany družstva uzavřena v zákonné lhůtě **do 31. 12. 1995** a *nebylo smluvně dohodnuto jinak*, může se původní žadatel domáhat splnění této povinnosti v **promlčecí lhůtě, která končí až 30.6. 2010** (čl.II. bod 1 zákona č. 103/2000 Sb.). Totiž novelou zákona č. 103/2000 Sb. začala dne 1.7. 2000 běžet nová, objektivní promlčecí lhůta v délce 10 let. Kdykoliv v této době může osoba splňující podmínky pro nabytí podat k soudu žalobu o uložení povinnosti družstva jednotku převést podle § 80 písm. b) o.s.ř., jestliže tak družstvo dosud neučinilo.

Běh lhůty se začíná počítat od účinnosti zákona č. 103/2000 Sb.

Pokud k uzavření smlouvy v této lhůtě nedošlo, může se člen domáhat v jednorozční nebo maximálně čtyřleté lhůtě určení obsahu smlouvy soudem (§ 292 odst. 2 ObchZ).

Mnohá bytová družstva však v obavě, že nestihnou smlouvu o převodu uzavřít v zákonem stanovené lhůtě do 31. 12. 1995, uzavírala *smlouvu o smlouvě budoucí (pactum de contrahendo)*. Avšak vztahy mezi členem a družstvem spadají do tzv. *absolutních obchodů*, které se vždy řídí obchodním zákoníkem. Řada družstev však uzavírala tuto smlouvu dle § 50a ObčZ, z tohoto důvodu je tato smlouva pro rozpor pro zákonem *neplatná*. Pokud je ovšem smlouva neplatná, lze právo na uzavření smlouvy uplatnit pouze v lhůtě 10 let od účinnosti zákona o vlastnictví bytů č. 100/2000, tj. nejpozději do 30.6. 2010.⁴⁰

K řízení o žalobě, kterou se člen družstva domáhá uložení povinnosti družstvu uzavřít s ním takovou smlouvu, je věcně příslušný *krajský soud s působností ve věcech obchodních* [§ 9 odst. 3 písm. c) bod a) občanského soudního řádu, ve spojení s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 22.4. 1998, sp.zn. Cdo 758 /98 a rozsudkem Ústavního soudu III. ÚS 297/99 usn. č. 66].

Družstvo je nejenom povinno uzavřít smlouvu o převodu s členem družstva-fyzickou osobou, který je nájemcem bytu a splnil všechny zákonné požadavky, ale také musí učinit všechny úkony, které jsou předpokladem pro uzavření této smlouvy, tzn. i *prohlášení vlastníka* s náležitostmi dle § 5 BytZ. Toto prohlášení vlastníka se se může týkat pouze jednoho vchodu budovy, jako stavebního celku, který má vlastní číslo popisné.⁴¹ V žalobním návrhu, kterým se žalobce domáhá, aby bytovém družstvu byla uložena povinnost učinit prohlášení vlastníka, postačí pak namísto uvedení obsahu prohlášení pouze odkaz na ustanovení § 5 odst. 3 a 5 BytZ.

³⁹ „Některé otázky převodu bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců-členů bytových družstev, autor JUDr. Tomáš Dvořák, Právní rozhledy č. 6/2002

⁴⁰ „Některé otázky převodu bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců-členů bytových družstev, autor JUDr. Tomáš Dvořák, Právní rozhledy č. 6/2002

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soud české republiky ze dne 7. května 2002, Sp. zn. 30Cdo 1068/2002, publikovaný v AD NOTAM č. 4/2002 a Rozsudek Nejvyššího soud české republiky ze dne 7. května 2002, Sp. zn. 30Cdo 1068/2002, publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 9/2000.

2. 2. Prohlášení

Zajímavá je problematika prohlášení konkurzu na majetek družstva⁴². Nárok na převod jednotky trvá i po dobu, kdy je na majetek družstva prohlášen konkurz. V tomto případě přicházejí v úvahu tři situace:

a) V bytovém domě, který spadá do konkurzní podstaty, nejsou dosud prohlášením vlastníka vymezeny jednotky. V tomto případě musí družstvo jednotky převádět i v průběhu konkurzu a správce konkurzní podstaty musí souhlasit s vkladem vlastnického práva pro nabyvatele. Družstvo musí část nesplaceného státního úvěru, jehož potvrzení o splacení by v normálním případě muselo tvořit nedílnou součást smlouvy, poukázat České konsolidační agentuře, a.s.

b) Bytový objekt dosud na jednotky rozčleněn není, avšak žádný z členů-nájemců dosud nepodal výzvu k převodu.

V takovém případě se bytový objekt do konkurzní podstaty zapisuje. Pokud má dojít ke zpeněžení budovy, je třeba respektovat *zákonné předkupní právo nájemců bytu*-členové družstva, nájemci, tedy *nemají nárok na bezplatný převod bytů a nebytových prostor* podle § 23 BytZ, ale mají stále ochranu poskytnutou ustanovením § 22 BytZ –právo na přednostní nabytí jednotky a právo první koupě. V tomto případě podepisuje smlouvu o převodu jednotky správce konkurzní podstaty s nabyvatelem.

c) Další možnou situací je stav, kdy v okamžiku prohlášení konkurzu je už bytový dům rozčleněn na jednotky a tyto jsou již převedeny dle § 23 Byt oprávněným osobám. Pokud je prohlášení už zapsáno a jednotky převedeny, nemá prohlášení konkurzu na celou situaci vliv. Jestliže o návrhu na vklad dosud rozhodnuto nebylo, katastrální úřad přeruší řízení a správce konkurzní podstaty zjišťuje, zda se jedná o převod dle § 23 BytZ. Pokud ano, dá souhlas katastrálnímu úřadu a ten pokračuje v řízení.

d) Pokud v okamžiku prohlášení konkurzu jsou v domě vymezeny jednotky, ale nebyly dosud převedeny, pak správce přezkoumá situaci a podmínky převodu, ale jednotky se do konkurzní podstaty nezapisují. Smlouvy podepisuje představenstvo družstva, ale k zápisu do katastru nemovitostí je nutný souhlas správce konkurzní podstaty.

2. 3. Bytové družstvo Kavčí Skála Říčany

V této souvislosti bych ráda zmínila mediálně známou kauzu **Bytového družstva Kavčí Skála Říčany**⁴². Průběh této kauzy byl složitý a dostal se až k Ústavnímu soudu. Rozsudkem **Krajského obchodního soudu v Praze ze dne 5. prosince č.j. 4 Cmo 164/200-15** byla zamítnuta žaloba stěžovatelky na vyloučení přesně označené bytové jednotky a podílu na společných částech domu a pozemcích v Říčanech u Prahy ze soupisu konkurzní podstaty úpadce Bytového družstva Kavčí skála Říčany. Své rozhodnutí nalézací soud odůvodnil právním názorem, dle něhož stěžovatelka a úpadce uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví bytu učinili neúčinný právní úkon ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c) zákona o konkurzu a vyrovnání, jelikož jím byl převeden bezúplatně majetek dlužníka na jinou osobu, pročez v předmětné věci nejsou naplněny podmínky vyloučení věci ze soupisu konkurzní podstaty. **Vrchní soud** k odvolání stěžovatelky svým **rozsudkem ze dne 12. dubna 2001 č.j. 13 Cmo 50/2001-37** rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, a Nejvyšší soud dovolání stěžovatelky zamítl.

⁴² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. března. 2003, sp. zn. 29 Odo 560/2001

Enunciát rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2003, sp. zn. 29 Odo 560/2001⁴³ obsahoval tyto právní věty:

1.) „Za stavu, kdy v době podepsání smluv o převodu bytových jednotek byl na družstvu podán na prohlášení konkurzu pro předlužení, neobsahovaly smlouvy podle § 24 Odst. 7 BytZ způsob vypořádání dluhů družstva prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, případně domu a jednotky a dále prostředků tvořených ze zisků bytového hospodářství, a to stanovením podílů jednotlivých členů- nabyvatelů na úhradách dluhů, neboť tyto finanční závazky úpadce souvisely s opravami a údržbou objektů.“
Tato **Absence obligatorní náležitosti** smlouvy předepisovaná ustanovením § 24 Odst. 7 BytZ zakládá neplatnost celé smlouvy pro rozpor se zákonem - § 39 ObčZ.

2.) „Dům, ve vlastnictví bytového družstva, v němž se nacházejí družstevní byty, není vyloučen z výkonu rozhodnutí jen proto, že člen družstva uplatnil podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, právo na bezplatný převod bytové jednotky v tomto domě.“

3.) „Pokud je na družstvo vedena exekuce, lze právo člena družstva dle § 23 a 24 BytZ zachovat je v rozsahu, ve kterém nezasahuje do práv třetích osob (věřitelů družstva) a družstevníci mají nárok pouze na zákonné předkupní právo, **nikoliv na bezplatný převod jednotek do výlučného vlastnictví.**“

-Nároky vzešlé ze zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozd. předpisů, nejsou restitučními nároky ve smyslu ustanovení § 68 zákona č. 328/1991 Sb., ve znění pozd. předpisů.

Městský soud v Praze usnesením ze dne 3. listopadu 2003 č.j. 99 K 21/98-969 vyslovil souhlas s prodejem přesně označeného majetku z konkurzní podstaty úpadce mimo dražbu.

Problém Bytového družstva Kavčí skála byl řešen až u Ústavního soudu, který v této věci vydal rozhodnutí **III. ÚS 258/03**.

Návrhem podaným k Ústavnímu soudu dne 19. května 2003 se stěžovatelka domáhala zrušení výše uvedených rozsudků a usnesení o vyslovení souhlasu s prodejem přesně označeného majetku z konkurzní podstaty úpadce mimo dražbu.

Ústavní soud rozhodl dne 6. května 2004 takto: výše zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu o zamítnutí dovolání rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 12. dubna 2001 č.j. 13 Cmo 50/2001-37, rozsudek Vrchního soudu v Praze č.j. 13 Cmo 50/2001-37 a rozsudek Krajského obchodního soudu v Praze ze dne 5. prosince č.j. 4 Cmo 164/200-15 o vyloučení věci ze soupisu konkurzní podstaty a usnesení Městského soudu v Praze ze dne 3. listopadu 2003 č.j. 99 K 21/98-969 o vyslovení souhlasu s prodejem přesně označeného majetku z konkurzní podstaty úpadce mimo dražbu **se zrušují** a ve **zbývající části se návrh odmítá**.

Z enuciátu nálezu Ústavního soudu vyplývá: „Smyslem ustanovení § 15 odst. 1 písm. c) zákona o konkurzu a vyrovnání je zakotvením institutu odporovatelnosti a neúčinnosti právního úkonu je zamezit převodům majetku dlužníka na třetí osobu na úkor věřitelů v případě pochybnosti o jeho dobré víře. O takový případ ale u bezplatného převodu bytové jednotky dle § 23 odst. 2 a § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů nejde. V daném případě je totiž bezplatnost převodu dána nikoli projevem svobodné vůle dlužníka, ale je dána ex lege.“⁴³

„Aplikace ustanovení § 15 odst. 1 písm. c) zákona o konkurzu a vyrovnání je tudíž v předmětné věci v rozporu s jeho účelem a smyslem a jako takovou je nutné ji odmítnout.“⁴⁴

⁴³ nálezu Ústavního soudu **III. ÚS 258/03**, svazek č. 33 nálezu č. 66 str. 155, ASPI

⁴⁴ nálezu Ústavního soudu **III. ÚS 258/03**, svazek č. 33 nálezu č. 66 str. 155, ASPI

U nabyvání nebytových prostorů do vlastnictví člena družstva jsou podmínky víceméně stejné, tzn. že oprávněnou osobou je pouze osoba fyzická, která musí být současně členem a nájemcem nebytového prostoru, jak stanoví ustanovení § 23 odstavce 3) BytZ. Navíc musí být prokázáno, že tento člen nebo jeho předchůdce skutečně podílel na financování tohoto nebytového prostoru svým členským podílem.

Mnohá družstva připouštějí ve svých stanovách, aby jejich členy byli i cizinci. Nicméně, pro nabyvání jednotky- nemovitosti do vlastnictví samozřejmě platí omezení dané § 17 devizového zákona, které stanoví podmínky pro nabyvání nemovitostí cizozemci.

3. Převody bytů v SBD a LBD

Podmínky převodu

Na převody bytů ve vlastnictví **stavebního bytového družstva** či **lidového bytového družstva**, tzn. družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev – fyzických osob, použijeme ustanovení § 24 zákona č. 72/1994 Sb.

3.1. Podmínky převodu u SBD

U **stavebních bytových družstev** posuzujeme následující podmínky:

Jedná se o nabytí do vlastnictví členů těchto družstev – fyzických osob,

a) **jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu** družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci. Tyto převody jsou *bezplatné*. Jedná se také o družstva, která byla dříve označována jako Lidová bytová družstva.

Další podmínkou *bezplatného* převodu je

b) **trvajícím nájemním vztahem** k bytu, garáži a ateliéru, který vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy, či jejich právními předchůdci. Vznik nájemního vztahu se váže pouze na splacení členského podílu v družstvu, který člen musel zaplatit na základě rozhodnutí družstva o přidělení bytu.

Po splnění těchto dvou podmínek, to znamená *splacení členského podílu* družstvu a *trvajícím nájemním vztahem* k bytu, je pak převod jednotky do vlastnictví členů družstva *bezplatný*. *Bezplatný* bude též převod **spoluvlastnického podílu k pozemku**, pokud se družstvo stalo vlastníkem pozemku podle § 60a zákona č. 219/2000, Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích – tzn. pozemku-stavební parcely a k pozemku, který tvoří jeden funkční celek s bytovým domem ve vlastnictví bytového družstva (§ 21 odst. 7 BytZ). Právním titulem nabytí jednotky do vlastnictví je smlouva o převodu vlastnictví jednotky dle § 24 zákona č. 72/1994 Sb. a nikoliv smlouva darovací. Pokud jsou nabyvatelé vlastnického práva manželé, bude z tohoto důvodu pak také jednotka a k ní příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku (samozřejmě jen pokud byl v prohlášení vymezen jako zastavěná plocha či jako funkční celek) spadat do společného jmění manželů.

Člen družstva nemá nárok na vrácení členského podílu a musí samozřejmě uhradit náklady s převodem do vlastnictví spojené.

Mezi tyto náklady počítáme náklady spojené s vypracováním prohlášení vlastníka budovy, na kterých se musí podílet všichni nájemníci bytů a budoucích jednotek a nebytových prostorů a současně náklady spojené s vypracováním jednotlivé smlouvy o převodu jednotky, které jdou k tíži člena, se kterým se smlouva uzavírá.

3. 2. Podmínky převodu u LBD

Ustanovení odst. 2 § 24 BytZ upravuje podmínky převodu vlastnictví bytů, garáží a ateliérů v budovách, které byly **ke dni 1. května 1994** (ke dni účinnosti tohoto zákona) podle dřívější úpravy označovány jako **lidová bytová družstva**.

Vzhledem k tomu, že způsoby přidělování bytu v LBD umožňovaly, aby nájemce bytu v budově LBD byl i nečlen LBD, *není podmínkou* tohoto bezplatného převodu *splacení členského podílu*.

Zde proto posuzujeme *existenci nájemního vztahu* bytů, garáží a ateliérů, kde nájemcem je fyzická osoba- člen družstva a hlavně *prokazatelnou existenci o tom, že nájemní vztah vznikl na základě skutečností stanovených zákonem* –nejen na základě ust. § 685 a násl. (nájemní smlouva) a 871 ObčZ (změna práva osobního užívání bytu na nájem dnem účinnosti ObčZ), ale také na základě rozhodnutí o dědictví po zemřelém členu, nebo na základě dohody o převodu členských práv a povinností podle § 230 ObchZ. Pokud ovšem LBD převáděla na své členy i spoluvlastnický podíl k pozemkům, jednalo se o bezúplatný převod, který byl posuzován jako darování.

3. 3. Převod jiných nebytových prostorů

Ustanovení § 24 odst. 3 BytZ použijeme na převody **jiných nebytových prostorů** určených jako jednotky, které vznikly z bytů, garáží a ateliérů v budovách ve vlastnictví družstev typu SBD a LBD na základě rozhodnutí o změně užívání stavby.

V tomto případě musí být splněna podmínka *vzniku nájemního vztahu až po úplném splacení členského podílu* nebytového prostoru družstvu.

Pokud je v budově ve spoluvlastnictví družstva *nebytový prostor, který vznikl na základě rozhodnutí o změně užívání stavby (rekolaudačního) stavebního úřadu ze společných částí budovy*, pak je družstvo povinno zároveň převést smlouvou o převodu vlastnictví jednotky bezplatně do podílového spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě⁴⁵.

To ovšem neznamená, že jsou spoluvlastníci takto vzniklých nebytových prostor povinni převádět své spoluvlastnické podíly na těchto prostorech dále spolu s převodem bytu, garáže nebo ateliéru.

Velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka na této nové nebytové jednotce je dána vzájemným poměrem velikosti jeho podlahové jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Zde už se bude vycházet z nového poměru spoluvlastnických podílů. Pokud se na vzniku nějakého nového nebytového prostoru podíleli pouze někteří vlastníci jednotek v domě, bude takový nebytový prostor převeden do podílového spoluvlastnictví pouze těchto vlastníků jednotek.

3. 4. Nedílné přílohy smlouvy dle ustanovení § 24 BytZ

Dle **ustanovení § 24 odst. 6** BytZ je **součástí smlouvy** o převodu jednotky předložené katastrálnímu úřadu, jež byla uzavřena právě dle § 24 odst. 1 nebo 2 BytZ, je **závazek** nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, popř. **nebytový prostor, či ateliér**. Nemusí se jednat pouze o úvěr, poskytnutý družstvu bankou na výstavbu. Toto *potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru* s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala, tvoří **dle § 24 odst. 6** BytZ **nedílnou přílohu** smlouvy o převodu vlastnictví jednotky dle § 24 BytZ.

⁴⁵ metodika ČÚZK č.j. 1557/2005-15 ze dne 4. dubna 2005, JUDr. Eva Barešová

Smlouva o převodu jednotky musí dle ustanovení § 24 odst. 7 BytZ obsahovat také **vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav domu**, které slouží k vzájemnému vyrovnání jak nevyčerpaných prostředků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele.

Také Krajský soud v Hradci Králové svým **rozhodnutím** ze dne 8. 9. 1998 potvrdil rozhodnutí katastrálního úřadu v Ústí nad Orlicí, který zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva s odůvodněním, že nedílnou součástí smlouvy netvoří potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením kterých jednotek se splátka úvěru týkala dle § 24 odst. 6 BytZ. Dále smlouva neobsahovala vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav domu, jak to požaduje ustanovení § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, což katastrální úřad správně chápal jako neplnění podmínky § 5 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 165/1992 Sb., a to, že navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin a právní úkon nebyl dostatečně srozumitelný a určitý⁴⁶.

Jedná se o náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení bytu.

U družstva s více budovami se vede účetnictví pro každou budovu zvlášť.

Jak bylo řečeno výše, absence *způsobu vypořádání dluhů družstva* dle § 24 odst. 7 Byt Z ve smlouvě zakládá neplatnost smlouvy pro rozpor s *ustanovením § 39 ObčZ*.

3. 5. Z praxe katastrálního úřadu

Tyto převody podle ustanovení § 24 BytZ jsou následovně osvobozeny od správního poplatku, kterým je vkladové řízení před katastrálním úřadem podrobeno, ovšem v této souvislosti je nutné upozornit na častou záměnu využití převodu jednotky dle § 24 odst. 1 nebo 2 BytZ a převodu bytů z vlastnictví družstev, případně dalších společností (zejména s.r.o.), které byly založeny nájemci bytů v domě za účelem koupě domu.

S tímto jevem se na katastrálním úřadu také v hojné míře setkáváme.

Převod bytů z vlastnictví družstva, případně jiné právnické osoby na nájemce nelze v těchto případech realizovat podle ustanovení § 24 zákona 72/1994 Sb. Z praxe katastrálního úřadu víme, že právě tyto převody jsou v záhlaví označeny jako *smlouvy o bezúplatném převodu*, jelikož k převodu dochází až po úplném uhrazení podílu nájemců na zaplacení kupní ceny. Má-li být však bytová či nebytová jednotka převedena do společného jmění manželů, je v tomto případě nutné, aby z obsahu smlouvy jednoznačně vyplývalo, že kupní cena byla uhrazena již před převodem formou splátek apod. a rovněž musí být ve smlouvě uvedena její výše (jasně zřetelné pojmové znaky kupní smlouvy: předmět koupě, kupní cena). Pokud by tato skutečnost nebyla ze smlouvy jasně patrná, musíme ji dle mého názoru považovat za *smlouvu darovací* (pojmové znaky darovací smlouvy jsou dobrovolnost a bezúplatnost) se všemi důsledky, tzn. že nelze na základě této smlouvy nabývat vlastnictví k převáděnému bytu do SJM a nabyvateli přísluší povinnost úhrady darovací daně.

4. Převod a přechod členského podílu

Převod členského podílu je možný jak mezi členy, tak mezi členem a cizím nabyvatelem. Platí zde úprava daná § 230 ObchZ. Dohoda musí být povinně písemná, nepodléhá souhlasu představenstva a ani stanovy převoditelnost členského podílu v družstvu nemohou vyloučit. Vlastně stačí pouhé písemné oznámení člena družstva a písemný souhlas nabyvatele. Převodem členského podílu nemůže jeho nabyvatel získat více práv, než měl převodce sám. U nabyvatele členského podílu nevzniká povinnost složení základního členského vkladu. Tím

⁴⁶ rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, spis. zn. č.31Ca 11/98-26 ze dne 8. 9. 1998

nelze podmiňovat platnost převodu, neboť převod členského podílu v bytovém družstvu je *nepodmíněný a nepodmínitelný*.

Lze také převést pouze část členského podílu.

U **přechodu** členského podílu má úprava daná občanským zákoníkem přednost úpravou obchodním zákoníkem, takže se hovoří o dědici členského podílu, a to ke dni smrti zesnulého člena, jak odpovídá ustanovení § 706-707 ObčZ.

U manželů je nadále výlučným členem pozůstalý manžel (707 Odst. 2 ObčZ). Pokud byl zůstavitel výlučným členem, a měl jediného dědice, pak je členem on, v případě, že je dědiců více, musí se dohodnout. Soud v tomto případě nemůže autoritativně rozhodnout, musel by členský podíl poměrně rozdělit. Členský podíl se oceňuje za použití ceny obvyklé, tzn. ceny, za níž by bylo možné členský podíl převést v rozhodné době a místě.

Zánik členství v bytovém družstvu

Pokud byla člena jednotka převedena do výlučného vlastnictví, zaniká jeho členství v družstvu bez nároku na vrácení prostředků, jež byly zdrojem financování výstavby domu s převáděnými jednotkami. Tímto dnem se rozumí až provedení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Členství v družstvu však nezaniká, pokud jeho majetková účast v družstvu dosahuje i nadále aspoň výše základního členského vkladu.

VII.

Ostatní, dosud nezmiňené způsoby nabytí vlastnického práva k bytu- a to vypořádáním podílového spoluvlastnictví a SJM

1. Obecná úprava

podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů je obsažena v občanském zákoníku, v ustanoveních § 136-§143 (podílové spoluvlastnictví) a §143 až §151 (společné jmění manželů).

Způsob vypořádání *podílového spoluvlastnictví* je ponechán zcela na dohodě spoluvlastníků, pokud je předmětem vypořádání nemovitost, musí být forma *písemná*.

Pokud provádí vypořádání soud, rozhoduje podle § 142 Odst. 1 ObčZ jedním ze tří způsobů :

- reálným rozdělením věci
- příkázáním věci jednomu nebo více spoluvlastníkům
- prodejem věci a rozdělením výtěžku podle výše podílů

Hospodařením se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 ObčZ se rozumí též užívání nemovitosti.

Rozsudek Nejvyššího soudu Rc 22/99 2 Cdon 374/97 vyslovil právní názor, že většinou, počítanou podle velikosti podílů, rozhodují spoluvlastníci i o užívání bytu ve společném domě jedním z nich, a podle platně přijatého rozhodnutí se *lze domáhat vyklizení spoluvlastníka domu z bytu*. Spoluvlastník, jehož právo užívat byt ve společném domě zaniklo rozhodnutím ve smyslu §139 odst. 2 ObčZ, má právo na *zajištění bytové náhrady*⁴⁷. Z daného je jasné, že v uvedeném domě nebyly vymezeny jednotky prohlášením vlastníka.

Návrh, aby soud ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ určil, který ze spoluvlastníků a v jakém rozsahu bude společnou věc užívat, *není žalobou podle § 80 písm. c) o. s. ř.*⁴⁷ -žalobou na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není.

U *vypořádání společného jmění manželů* je nutné upozornit na fakt, že od 1. 8. 1998 musí být dohoda bývalých manželů *písemná*, a pokud do SJM spadá nemovitost, je nutný k účinnosti dohody vklad do katastru nemovitostí. Nezbytnou přílohou návrhu na vklad je přiložený rozsudek o rozvodu manželství s doložkou právní moci.

Jestliže se manželé na vypořádání nedohodli, provede vypořádání soud na návrh některého z manželů (§ 150 ObčZ).

Pokud do tří let od právní moci rozsudku o rozvodu manželství nedošlo k dohodě, či nebyl podán návrh na vypořádání soudem, platí nevyvratitelná domněnka, kterou stanoví § 150 odst.4 ObčZ-a u nemovitostí platí, že se nacházejí v podílovém spoluvlastnictví.

Po tomto krátkém exkursu do oblasti obecné úpravy bych se vrátila k problematice vzniku bytového vlastnictví.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR Rc 31 /2000 dne 12. května 2000

2. Způsoby vzniku vlastnictví jednotky

Ustanovení § 5 odst. 2 BytZ stanoví, že **vlastnictví jednotky může vzniknout** kromě prohlášení vlastníka a výstavby jednotky na základě smlouvy o výstavbě **také na základě:**

- a) *dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví*
- b) *rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví*
- c) *dohodou o vypořádání společného jmění manželů*
- d) *rozsudkem soudu o vypořádání společného jmění manželů*

2. a) Ve větě druhé uvedeného ustanovení se stanoví, že je-li předmětem **vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy**, může vlastnictví jednotek vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle § 8 odst. 2 BytZ. To platí obdobně, je-li předmětem vypořádání společného jmění budova.

Spoluvlastníci tak mohou po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví uzavřít dohodu, která musí obsahovat náležitosti stanovené pro prohlášení vlastníka, na jejímž základě se stanou vlastníky jednotek a podílovými spoluvlastníky společných částí budovy se spoluvlastnickými podíly, tak velkými, aby se rovnaly velikosti budoucích spoluvlastnických podílů.

Tato dohoda musí obsahovat přímo ustanovení o tom, že si nejdříve *ruší své podílové spoluvlastnictví*, pak *vymezují jednotky s náležitostmi podle § 4 bytZ*, tak, že dále si *vypořádávají své podílové spoluvlastnictví tak, že výše podílů na budově bude odpovídat výši budoucích spoluvlastnických podílů* na společných částech budovy, a dále si *ruší a vypořádávají podílové spoluvlastnictví s tím, který z bývalých podílových spoluvlastníků bude vlastníkem jaké bytové či nebytové jednotky a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.*

2. c) Při **transformaci společného jmění manželů na bytové vlastnictví** obsahuje dohoda také **prohlášení o vymezení jednotek a vypořádání společného jmění manželů** tak, že každý z nich bude vlastníkem některých jednotek a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.

2. b) a d) V případech, kdy o **zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či o vypořádání společného jmění manželů** rozhoduje **soud**, musí mít soudní rozhodnutí náležitosti uvedené výše. , tzn. v petitu rozsudku musí být výslovně uvedeno, že se *podílové spoluvlastnictví ruší*, že se *vymezují jednotky*, dále se *vypořádává podílové spoluvlastnictví tak, že výše podílů na budově bude odpovídat výši budoucích spoluvlastnických podílů* na společných částech budovy, a dále se *ruší a vypořádává takto vzniklé podílové spoluvlastnictví s tím, že každý z bývalých podílových spoluvlastníků bude vlastníkem jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.*

2. 1. **Rozdíl je v právních účincích** vzniku bytového vlastnictví.

U **rozhodnutí soudu** vzniká bytové vlastnictví **okamžikem právní moci rozsudku** o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či vypořádání společného jmění manželů a zapisuje se do katastru **záznamem**, zatímco bytové vlastnictví vzniklé na základě *dohody spoluvlastníků* budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vzniká v den, kdy katastrální úřad rozhodl o jeho povolení s právními účinky **zpětně ke dni podání návrhu** na vklad.

Dohoda spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, také rozsudek i dohoda o vypořádání společného jmění manželů **musí obsahovat náležitosti stanovené pro prohlášení vlastníka uvedené § 4 odst. dvě a tři BytZ**-tn. označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově, popis jednotek, podlahová plocha, určení společných částí budovy, stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy, s označením pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo jiných práv dle § 21 BytZ, s příloženými schématy všech podlaží.

Vznikem vlastnického práva k jednotce nebo rozestavěné jednotky vzniká podílové společných částí domu.

Tuto citaci ustanovení § 5 odstavce 4 BytZ lze chápat jako logické vyústění celé koncepce bytového vlastnictví. Bytového vlastnictví lze označit specifický druh spoluvlastnictví budovy, v němž spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru (tzv. jednotky) a podílovým spoluvlastníkem společných částí.

Jen jako zajímavost bych uvedla, že jsem se v poslední době setkala s kupní smlouvou, v níž prodávající je: „*vlastníkem bytové jednotky a podílovým spoluvlastníkem domu a převádí na kupujícího vlastnické právo k jednotce a spoluvlastnický podíl na domě.*“ Dle mého názoru je tato smlouva na zamítnutí a nejedná se pouhé slovíčkaření, neboť neodpovídá koncepci bytového vlastnictví. Při odůvodnění zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu bych odkázala právě na ustanovení § 5 odstavec čtvrtý zákona o vlastnictví bytů **Z ve spojení s § 6 BytZ.**

Vymezit jednotky zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví dohodou či na základě rozsudku, také dohoda i rozsudek o vypořádání společného jmění manželů **nelze** v případě, pokud i jediný byt v domě obývá na základě *řádne nájemní smlouvy fyzická osoba.*

3. Opětovný přechod z bytového vlastnictví z bytového vlastnictví na vlastnictví jedné věci

Také dům, který je vymezen na jednotky, lze opětně sjednotit na vlastnictví či spoluvlastnictví jedné věci, a to jako zrušení vymezení jednotek prohlášením vlastníka.

Zrušením vymezení jednotek přestávají jednotky existovat jako samostatné věci v právním smyslu a stávají se opětovně součástí budovy, jako byty a nebytové prostory.

Pokud je vlastníkem všech jednotek v domě jediná osoba, stačí jednostranné prohlášení o zrušení vymezení jednotek, pokud je vlastníků jednotek více, je nutná jejich dohoda. Pro oba způsoby je pod sankcí absolutní neplatnosti nutný *notářský zápis.*

Věcně-právní účinky vkladu této dohody o zrušení vymezení jednotek či tohoto prohlášení nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad.

3.1. Příklady z praxe

Z praxe bych zmínila zajímavý příklad *rozdělení domu s jednotkami ve vlastnictví různých vlastníků na dva samostatné domy s jednotkami podle vchodů (sekcí)*⁴⁸. Rozdělení domu s jednotkami ve vlastnictví různých vlastníků na dva samostatné domy představuje mimo jiné i vypořádání podílového spoluvlastnictví ke společným částem domu. Tuto změnu však nelze uskutečnit pouze změnou prohlášení vlastníka. Vzhledem k

⁴⁸ Intranet ČÚZK, metodika ČÚZK č. 6740/2005-22, Ing. Květa Olivová, ze dne 18.1.2006

ustanovení § 3 odst. 1 BytZ, které mimo jiné stanoví, že „není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka, ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se nepoužijí“, je v tomto metodickém pokynu načrtnut tento postup, avšak za předpokladu, že jsou v domě již vymezeny jednotky a na žádné z jednotek nevázne jiné věcné právo (zástavní, věcné břemeno) a současně některý z vlastníků není omezen v dispozičních právech k jednotce:

1. *Dohodou sepsanou ve formě notářského zápisu zruší vymezení jednotek a změní bytové vlastnictví vkladem práva do katastru nemovitostí na podílové spoluvlastnictví budovy.*

2. *Dohodou zruší a vypořádají podílové spoluvlastnictví ke stávající budově rozdělené na dvě samostatné budovy tak, že dosavadní vlastníci jednotek v jednom vchodu (např. č.p. 818) se stanou podílovými spoluvlastníky této budovy (sekce č.p. 818) a dosavadní vlastníci jednotek v druhém vchodu (např. č.p. 819 a č.p. 820) se se stanou podílovými spoluvlastníky budovy č.p. 819 a č.p. 820.*

3. Spoluvlastníci jednotlivých budov si pak nově vymezí jednotky a společné části samostatnými *prohlášeními* podle § 4 BytZ. Po vkladu těchto prohlášení vlastníka do katastru budou všechny jednotky v podílovém spoluvlastnictví spoluvlastníků první budovy (č.p. 818) a obdobně to bude s jednotkami v druhé budově (č.p. 819 a č.p. 820).

4. *Dohodami o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví* jednotek v jednotlivých budovách (sekcích) se každý ze spoluvlastníků jednotek v domě stane opět vlastníkem té původní jednotky, s jejímž vlastnictvím je opět nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu domu vymezených pouze v příslušné budově (sekci).

V případě, že v budově (sekci) není ani jeden byt užíván právem nájmu fyzickou osobou, mohou spoluvlastníci této sekce namísto postupů bodu 3 a 4 uzavřít přímo dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 5 odst. 2 a násl. BytZ.

V této části jsem stručně popsala vznik bytového vlastnictví jiným způsobem než prohlášením vlastníka a smlouvou o výstavbě. Je nutné si uvědomit, že zmíněné pasáže, které musí dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či SJM obsahovat, jsou nezbytně nutné, jinak by katastrální úřad nepovažoval předloženou listinu za vkladuschopnou a musel by předložený návrh na vklad zamítnout.

VIII.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek, společenství vlastníků jednotek

1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Obecně specifikaci práv a povinností vlastníků jednotek obsahuje zejména § 13 BytZ.

Mezi základní práva vlastníků patří právo jednotku užívat, s jednotkou disponovat a jednotku držet.

Výkon vlastnického práva může být omezeno jen se souhlasem vlastníka, jinak na základě zákona a to především ve veřejném zájmu. Na druhou stranu, musí se zdržet všeho, čím by nad míru omezoval jiného nebo by ohrožoval výkon jeho sousedských práv.

Prostředky na ochranu vlastnického práva jsou dvě žaloby, a to *žaloba na vyklizení jednotky (reivindikační)* a *žaloba zápůrčí (negatorní)*.

Žaloba na vyklizení jednotky:

-aktivně je legitimován vlastník jednotky oproti někomu, kdo ji neoprávněně užívá a odmítá jednotku opustit (pasivní legitimace).

-jednotka se nenachází ve faktické moci vlastníka

-jednotka musí přesně konkretizována

Tato žaloba se používá především ve lhůtě 30 dnů při uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou (§676 odst, 2 ObčZ).

Žaloba zápůrčí (negatorní)- u ní aktivně legitimován vlastník jednotky, který je ve svém právu rušen. Pasivně legitimován je každý, kdo toto vlastnické právo porušuje, bez zřetele na zavinění. Užívá se především k tzv. ochraně sousedských vztahů.

Obdobné právo na ochranu má vlastník jednotky jako spoluvlastník společných částí domu.

Ustanovení § 13 odst. 1 BytZ stanoví, že vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, jaký odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

1. 1. Povinnost vlastníka jednotky

Podíl vlastníka je jeho právem i povinností. Jedná se o podíl na správě, provozu a opravách domu, což znamená i na nákladech. Úprava je dispozitivní, mezi sebou si vlastníci jednotek mohou dohodnout jiná pravidla, jimiž si podíl na správě změní. Ve vztahu k třetím osobám však kogentně platí, že vlastníci jsou z právních úkonů oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

Povinnost vlastníka na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách a společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je dána ustanovením § 13 odst. 2 BytZ.

Jestliže vznikne ostatním spoluvlastníkům *pohledávka* z důvodu, že vlastník jednotky nesplnil svou povinnost, lze tuto pohledávku při výkonu rozhodnutí *přednostně* uspokojit.

Současně dnem právní moci rozhodnutí soudu o přisouzených pohledávkách vzniklých z neplnění povinnosti odstranit závady vzniká ostatním vlastníků jednotek k zajištění nájemného jednak **zástavní právo k jednotce povinného** a **jednak zástavní právo k souboru jeho movitých věcí.**

Vlastník jednotky **nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek.** V tomto případě by se nemuselo jednat přímo o zásah do vlastnických práv, stačilo by pouhé hrozící nebezpečí zásahu.

U **úprav, jimiž se mění vzhled domu,** (např. nátěr fasády) je nutný jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek.

Pokud se provádějí **úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů, je nutné vždy uzavřít smlouvu o výstavbě, kterou vlastník jednotky (stavebník) uzavře se všemi vlastníky jednotek v domě (17 BytZ).**

Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, či instalace a údržba zařízení pro měření vody a tepla v jednotce, je vlastník povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, instalaci těchto zařízení a odečet naměřených hodnot.

Do jednotky mohou vstoupit i jiné osoby než vlastník postižené jednotky, a to např. zaměstnanci firmy, kterou si na opravu objednal.

Při porušení této povinnosti tím, že do jednotky odepřel přístup, odpovídá vlastník jednotky podle obecných ustanovení o škodě (§420 ObčZ). Pokud vznikne škoda naopak vlastníkovu jednotky tím, že do ní umožnil přístup, odpovídá škůdce.

1. 2. Práva vlastníka jednotky

Vlastník jednotky může jednotku přenechat do nájmu či podnájmu.

Na nájem a podnájem bytu platí především speciální ustanovení o nájmu bytu, dané § 686 a násl. ObčZ, dále obecná ustanovení o nájmu (663 a násled. ObčZ).

Pro pronájem a nájem nebytových prostor použijeme speciální úpravu danou zákonem č. 116/1990 Sb. , o nájmu a pronájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále obecná ustanovení o nájmu (663 a násled. ObčZ).

Nájemní smlouva je písemná a musí obsahovat určení předmětu nájmu-tj. bytu, popis příslušenství, popis stavu bytu, výši nájemného a způsob úhrady za plnění (elektřina, voda, plyn). Pokud ve smlouvě není sjednána doba, po kterou má trvat, má se za to, že byla sjednána na dobu neurčitou. Výpověď z nájmu může být dána jen ze zákonem stanovených důvodů (711 ObčZ) a s přivolením soudu.

Pokud by předmětem nájmu byla budova nerozdělená jednotky, nájemní vztah se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku o nájmu (**663 a násled. ObčZ**).

Přechodem vlastnického práva k jednotce přecházejí z původního vlastníka budovy **na nabyvatele jednotek také práva a povinnosti spojená s vlastnictvím prostor a zařízení,** která slouží i jiným osobám než vlastníkův jednotek, jako sušáren, krytů civilní obrany, výměňkových stanic apod.

2. Ručení vlastníkův jednotek

Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů.

Ručení vlastníkův má vůči společenství *akcesorickou a subsidiární povahu* (546 a násled. ObčZ). V případě, že vlastníci splní svůj ručitelský závazek, vzniká jim vůči společenství regres.

K zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu je společenství oprávněno sjednat **smlouvu o zástavním právu k jednotce,** včetně příslušných spoluvlastnických podílů, ale pouze se souhlasem vlastníka dotčené jednotky (§ 9 odst. 2 BytZ). Jinou smlouvu o zřízení věcného práva není společenství oprávněno sjednat. Např. smlouvu o zřízení věcného břemene je společenství oprávněno sjednat jen na základě zmocnění vlastníkův jednotek.

3. Společenství vlastníků

V roce 1994, kdy byl přijat zákon o vlastnictví bytů nebyla do zákona zahrnuta zásada, že by společenství vlastníků jednotek vznikalo přímo za zákona. Vůle zákonodárce ponechat toto rozhodnutí na vůli vlastníků, zda pro zajištění správy a provozu domu založí právnickou osobu či nikoliv, se ukázala být velkým nedostatkem zákona.

Také z tohoto důvodu byla přijat **zákon č. 103/2000 Sb.** (účinnost od 1. července 2000), který upravil společenství vlastníků tak, že vzniká za určitých podmínek přímo ze zákona. Zápis společenství od obchodního rejstříku měl konstitutivní účinky, z toho důvodu získala povahu podnikatele podle § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku, z čehož vyplývala povinnost v oblasti daňové a účetnictví.

Z tohoto důvodu byla přijata další **novela zákonem č. 451/2001 Sb.**, která stanovila, že se společenství vlastníků jednotek bude zapisovat do samostatného rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedený soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku-krajské soudy (§ 9 odst. 3 písm. a) občanského soudního řádu). Současně byl zpřesněn předmět činnosti společenství právnické osoby a doplněna možnost společenství nabývat majetek, ale jen v omezeném rozsahu. O podrobnější výklad jsem se pokusila dále:

3. 1. Právní subjektivita společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených s správou, provozem a opravami společných částí domu, případně vykonávat činnosti a v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží jiným fyzickým a právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva nebo nebytové prostory jen k účelům uvedeným ve větě první, jak stanoví § 9 odst. 1 BytZ.

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku. **Vzniká v domě s nejméně pěti jednotky, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný správní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, posledního z vlastníků.** Jedná se o obecnou podmínku, z níž zákon stanoví výjimku pro bytová družstva. Společenství tedy **vzniká ze zákona.** Sama tato formulace je poněkud nejistá, neboť z vlastní zkušenosti vím, že po dobu mého působení na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu (necelé tři roky) zaměstnavatel zhruba třikrát změnil způsob doručování účastníkům, od vyzvedávání smluv s razítkem katastrálního úřadu o provedení vkladu až po řádné doručování a naopak, podle financí v rozpočtu. Sama zákonná povinnost katastrálních úřadů informovat účastníky o vzniku společenství vlastníkům daná novelou č. 451/2001 má také leckdy matoucí výsledek, neboť účastníci potom volají, zda to např. znamená, že jsme jim do bytu nastěhovali někoho třetího apod. Katastrální úřad obesílá upozorněním o vzniku společenství nejenom třetího v pořadí, ale také prvního a druhého.

Společenství má tzv. speciální subjektivitu, tj. *způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti* Z toho plyne, že může nabývat i majetek (věci, práva nebo majetkové hodnoty, včetně jednotek), ale jen v souvislosti s výkonem správy, event. s provozováním společných částí domu. Do 31.12. 2001 bylo sporné, zda se může nebo nemůže stát také vlastníkem nemovitostí, neboť tam nejde o výkon práv a povinností spojených se správou domu nebo s provozem společných částí. Po tomto datu je nabývání vlastnického práva velmi omezeno, což prakticky vylučuje nabytí nemovitostí.

Dle JUDr. Josefa Holešovského, je: „*účelem společenství prvořadě správa společných částí domu, neboť ty jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotek a realizace správy bez třetí osoby, přímo spoluvlastníky jednotek, by byla značně obtížná*“⁴⁹.

Co dle mého názoru může společenství nabýt?

Mezi tyto věci *movité* bych zařadila, věci, které si společenství zakoupilo za účelem údržby či oprav společných částí domu (např. žárovky, podlahové krytiny), věci, které si společenství pořídí do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek na základě jejich zmocnění, jako (pračka, mandl, sekačka atd.) potom věci, které si pořídí společenství za účelem správy provozu společných částí (počítač, tiskárna).

Za věci *nemovité* se dají považovat třeba sušáky, klepadla, přístřešky na popelnice (119 ObčZ), zde dle mého názoru může společenství uzavřít smlouvu o nabytí uvedených nemovitostí, ale pouze na základě plných mocí vlastníků jednotek. Vlastnické právo v tomto případě vzniká účinností smlouvy, neboť u tyto drobné stavby nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Z tohoto výše uvedeného důvodu je *právně zpochybnitelná koncepce, kdy společenství nabývá pozemek pod domem či okolo domu*, neboť tento pozemek slouží k užívání jednotek nikoliv ke správě domu (na pozemku je postavený dům vymezený na jednotky). Z vlastní praxe ale vím, že svého času katastrální úřad několik takových pozemků pod domem, „zastavěných pozemků“ do vlastnictví společenství zapsal, takže dnes dochází absurdní právní situaci.

Ještě dne 11. 11. 2005 byl na vnitřních stránkách intranetu pro vnitřní potřeby katastrálních a zeměměřičských inspektorátů pod značkou ČÚZK 5888/2005-22⁵⁰ publikován názor, že není do vlastnictví společenství možné nabýt pozemky před vchody domu či pozemky v přímém sousedství domu.

Celkově byl rozsah právní způsobilosti společenství vlastníků jednotek značně nejasný, upřesnění této situace přinesl až čerstvý rozsudek **Vrchního soudu v Praze**, č. jednací: 11 Cmo 212/2005-49, který nabytí právní moci dne 13. ledna 2006. Tento rozsudek nahradil rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Praze ze dne 4.11.2004, který zamítnul návrh na vklad vlastnického práva k pozemku způsob využití ostatní plocha, zeleň, pro kupujícího Společenství vlastníků. V uvedeném rozhodnutí je vysloven tento právní názor: „*kupující v kupní smlouvě výslovně prohlašuje, že vlastnictví převáděného pozemku bude sloužit k činností souvisejícím s provozováním společných částí domu, neboť se jedná o předzahrádku a dvorek, bez přístupu na tento pozemek nelze dům č.p. 1292 řádně užívat ani provádět opravy společných částí, které jsou přístupny ze strany ulice a dvora pouze z uvedeného pozemku. Za tohoto stavu je na místě uzavřít, že nabytí vlastnického práva k tomuto pozemku je výkonem správy domu shora uvedenému*“⁵¹.

3.2. Nabývání pozemků společenstvím vlastníků jednotek v praxi

Pro praxi katastrálního úřadu vyplývá, že pokud bude v kupní smlouvě **specifikováno**, že předmětný pozemek, který společenství vlastníků chce nabýt do vlastnictví, je *funkčně příslušný* s pozemkem, na kterém dům s vymezenými jednotkami stojí, a bude výslovně uvedeno, že **vlastnictví předmětného pozemku bude sloužit k činnosti související s provozováním společných částí domu** („sloužit“ k uspokojení potřeb obyvatelů bytového domu), musí katastrálního úřad vklad vlastnického práva povolit.

⁴⁹ JUDr. Josef Holešovský, „Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, nakladatelství Eva Rozkotová-IFEC, 2004, str. 45

⁵⁰ Intranet ČÚZK, metodika ČÚZK 5888/2005-22, Ing. Květa Olivová, ze dne 11.11.006

⁵¹ rozsudek Vrchního soudu v Praze, č. jednací: 11 Cmo 212/2005-49, ze dne 15. března 2005

Na druhou stranu si lze bezproblémově představit *nabytí* drobné stavby, sloužící jako sklad pro uskladnění materiálu na opravy v domě. Rovněž tak je představitelné nabytí bytu nebo nebytového prostoru za účelem zřízení kanceláře coby sídla společnosti.

Vzhledem k ustanovení § 20 a 21 BytZ může, v případě domu na pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek musí, společenství vlastníků s bytem nebo nebytovým prostorem nabýt příslušný spoluvlastnický podíl k pozemku pod domem⁵².

4. Orgány společenství⁵²

jsou (9 odst. 7 BytZ):

- a) shromáždění vlastníků jednotek
- b) výbor vlastníků nebo pověřený vlastník
- c) případně další orgány společenství

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství (9 odst. 8 BytZ):. První schůze shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne vzniku společenství (zákon tuto povinnost však nijak nesankcionuje) a svolá ji původní vlastník budovy. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství-pokud stanovy shromáždění neschválí, řídí se **vzorovými stanovami** vydanými nařízením vlády-(9 odst. 10, věta první BytZ) a volí orgány společenství podle 9 odst. 7 BytZ.

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

V ustanovení § 9 odst. 10 BytZ se stanoví, že v případě družstva uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 BytZ nebo družstva vzniklého vyčleněním z původního družstva, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

Výbor je pak výkonným orgánem společenství, musí alespoň tři členy, rozhodují ve věcech spojených se správou domu. Funkční období určují stanovy, nesmí však přesáhnout 5 let (§ 9 odst, 11 BytZ). Ke zvolení je třeba nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, přitom musí být účastni vlastníci jednotek s většinou hlasů. Váha hlasu se posuzuje dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. (§ 9 odst, 11 BytZ).

Statutárním orgánem společenství je výbor (navenek jedná předseda, při písemné právní úkony musí být podepsány předsedou tak jedním členem výboru), **nebo pověřený vlastník.**

Stanovy společenství musí kogentně obsahovat :

- a) sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsažen název „společenství“. Doporučuje se označení domu jak číslem popisným, tak evidenčním, aby bylo dostatečně určité, např. „Společenství vlastníků jednotek Nad Štolou č.p. 995/12.
- b) Předmět činnosti, kterým je kogentně správa domu

⁵² Komentář k zákonu o vlastnictví bytů, doc. JUDr. Josef Fiala, Csc., JUDr. Marek Novotný, JUDr. Jaroslav Oehm, C. H. Beck, 2002

- c) Orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání
- d) Práva a povinnosti členů
- e) Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- f) Způsob nakládání s majetkem společenství

Prováděcím předpisem k zákonu o vlastnictví bytů je **nařízení vlády č. 371/2004 Sb.**, kterým se vydávají *vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek* (ve znění nařízení vlády ze dne 29. března 2006). Podle tohoto nařízení (jímž bylo nahrazeno předchozí nařízení vlády č. 322/2000 Sb.) se stanoví, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebylo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, se řídí právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k tomuto nařízení: Vzorové ustanovení stanov se použije také v případě, že stanovy společenství neobsahují některou z povinných náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů.

Společenství zaniká dnem zániku domu nebo zánikem bytového vlastnictví (§ 5 odst. 6 a 7 BytZ). Po zániku společenství se musí provést jeho likvidace. Zákon však neřeší situaci, která nastane, když dojde ke snížení počtu vlastníků na dvě osoby, nebo se sníží počet jednotek v domě na dvě. Podle mého názoru by mělo také dojít k zániku společenství, neboť nadále nesplňuje podmínku § 9 odst. 3 BytZ.

Ustanovení § 9a v odstavci jedna BytZ příkladmo vypočítává **právní úkony, které je společenství oprávněno činit svým jménem**, jako např. uzavírat smlouvy k zajištění dodávek služeb, pojištění domu apod. také rozúčtovává ceny služeb na jednotlivé vlastníky jednotek. Také si může rozhodnutím nadpoloviční většiny všech vlastníků rozhodnout, že **přechází k podvojnému účetnictví**, které jako každá právnická osoba musí vést, na jednoduché (§ 9a odst. 4 BytZ). Ustanovení § 9a odst. 4 BytZ dává společenství **aktivní legitimaci pro vymáhání pohledávek vůči vlastníkům jednotek, kteří neplní své povinnosti stanovené zákonem.**

Výbor nebo pověřený vlastník je povinen do 60 dnů podat **návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků** vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku (§ 10 odst. 1 a 2 BytZ), k návrhu se přikládá výpis z listu vlastnictví, schválené stanovy a notářský zápis o průběhu první schůze (§10 odst. 2 BytZ).

Do rejstříku se zapisují tyto údaje:

- a) den vzniku společenství
- b) orgány společenství a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka

Dnem 31. 12. 2001 se zakládá zvláštní rejstřík společenství vlastníků jednotek, který vedou krajské soudy. Zápis do rejstříku je osvobozen od soudního poplatku. Návrh se podává podle § 200a o. s. ř. místně příslušnému soudu, jímž je obecný soud společenství. § 10 odst. 5 BytZ stanoví, že je společenství povinno do 30 dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani či mu vznikla povinnost srážet daň, podat přihlášku příslušnému správci daně.

Pokud bylo STB či LBD (§ 24 odst. 1 a 2 BytZ) či družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva původním vlastníkem budovy a vykonává funkci správce jako pověřeného vlastníka, odkládá se vznik společenství do okamžiku, prvního dne kalendářního měsíce následujícího

po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství platí pro družstvo, ale i ostatní vlastníky jednotek, pravidla stanovená zněním zákona 72/1994 Sb., před novelou č. 103/200 Sb.

Členství ve společenství vzniká a zaniká převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. S převodem nebo přechodem vlastnického práva je spojena oznamovací povinnost (ustanovení § 20 odst.4 BytZ).

IX.

Práva k pozemku

1. Povinnost vlastníka pozemku převést odpovídající spoluvlastnický podíl na pozemku vlastníkovi jednotky

Ustanovení § 21 odst. 1 BytZ říká, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku. Vlastník budovy, je-li i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i odpovídající spoluvlastnický podíl na pozemku.

Novela č. 103/200 stanovila povinnost i původního vlastníka budovy, který stále vlastní nepřevedené jednotky v domě a který je současně podílovým spoluvlastníkem pozemku, aby odpovídající spoluvlastnický podíl na pozemku převedl vlastníkovi jednotky.

Pozemkem se použítí aplikování KatZ a přílohy k vyhlášce č. 190/1996 Sb. rozumí **stavební parcela** jako zastavěná plocha a nádvoří, tzn. pozemek, na němž je postavena budova, včetně nádvoří, i společný dvůr bytových domů.

V rámci prohlášení vlastníka však může vlastník vymezit také pozemek, který s užíváním budovy souvisí, respektive tvoří s ní jeden *funkční celek*. V této souvislosti bych ráda vzpomněla na **judikát Nejvyššího soudu Rc 16/99 2 Cdon 1026/96**, který přímo vyslovil právní názor, že pod termínem „*funkční celek*“ je třeba rozumět: „*stavební pozemek, případně pozemek zastavěný stavbou, o níž jde, a dále přilehlé pozemky, jež tvoří s tímto pozemkem souvislý celek bez přerušení*“.⁵³

Povinnost převést podíl na pozemku se samozřejmě vztahuje na všechny pozemky uvedené v prohlášení. **Převod spoluvlastnického podílu je obligatorní náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky** (§ 20 odst. 2 věta druhá BytZ) a nesplnění této povinnosti má za následek *absolutní neplatnost smlouvy* pro rozpor s § 39 ObčZ a zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Zajímavý je **názor ČÚZK** jak postupovat v případě, když převodce je podílovým spoluvlastníkem pozemku, ale část předmětného pozemku je v **duplicitním vlastnictví**. Jak v tomto případě vyhovět povinnosti převést jednotku pouze s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na pozemku (§ 20 odst. 2 a 21 BytZ)? V daném případě lze na převod jednotky pohlížet jako na převod jednotky v domě na pozemku jiného vlastníka. Pravdou je, že přerušit řízení a čekat, jako dopadne soudní spor, by bylo z pohledu účastníků značně nepraktické. **Pokud nejsou spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek v domě, nebo nejsou v poměru v jaké jsou spoluvlastníky společných částí, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu** (§ 20 odst. 2 věta první BytZ). Stejná pravidla (§ 21 odst. 3 BytZ) platí i pro stavebníky, kteří mezi sebou uzavřeli smlouvu o výstavbě (§ 17 BytZ).

2. Úprava práv k pozemku

Ustanovení § 21 odst. 5 BytZ zní takto: „*Nedojde-li mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku ke sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku do 31. prosince 2000, vzniká dnem 1. ledna 2001 ve prospěch vlastníka jednotky k věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu. Obsahem věcného břemene je právo vlastníka jednotky spoluvlastníka zastavěného pozemku, a to v rozsahu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na*

⁵³ judikát Nejvyššího soudu Rc 16/99 2 Cdon 1026/96 ze dne 10. května 1996

*společných částech domu. Dojde-li k převodu nebo k přechodu vlastnictví jednotky, stává se oprávněným z věcného břemene nabyvatel jednotky*⁵⁴.

Předmětem věcného břemene podle odstavce pět zákona o vlastnictví bytů je také **nádvoří, je-li ze všech stran bytovým domem ohraničeno a není-li zastavěno stavbou jiného vlastníka (§ 21 odst. 5 BytZ).**

Tato ustanovení byla přijata novelou č. 103/2000 Sb. Zákodárce se snažil vyřešit problém nemožnosti využití žádné právní úpravy na případy, kdy právní vztah vlastníka jednotky a vlastníka pozemku nebyl nijak upraven, a to zřízením **věcného břemene ze zákona** (ustanovení § 151o odst. 1 ObčZ). To je možné pouze za podmínek, že je oprávněným z věcného břemene se pouze stane vlastník jednotky v bytovém domě *rozděleném na jednotky nejpozději ke dni 31. 12. 2000*, a ke dni 1. 1. 2001 *nesměla* existovat žádná písemná smlouva mezi vlastníkem pozemku a jednotky žádná smlouva o úpravě práv k pozemku. Takto vzniklé věcné břemeno omezuje vlastníka pozemku ve prospěch vlastníků jednotek tak, že vlastník pozemku je povinen strpět užívání pozemku vlastníky jednotek a ti zase na druhou stranu mohou pozemek užívat.

Nádvoří je považuje také za předmět věcného břemene, ovšem pokud je ohraničeno bytovým domem ze všech stran a víceméně bytový dům stavebně uzavírá.

Co se týče *náhrady* za vznik věcného břemene, zákon zcela jednoznačně předpokládá dohodu účastníků o její výši.

Bytové družstvo, které jako vlastník bytového domu anebo nepřevedených jednotek nabylo bezplatně pozemek podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 229/2001 Sb., a převádí vlastnictví k jednotce fyzické osobě, převede současně nabyvateli jednotky bezplatně spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

3. Historie institutu věcného břemene ze zákona

Samotný institut *trvalého užívání* byl zaveden do právního řádu občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb. s účinností od 1. 1. 1951.

Podle § 103 odst. 2 tohoto občanského zákoníku platilo, že „*V zájmu rozvoje národního hospodářství a obecného blahobytu lze také části národního majetku odevzdat socialistickým právníkům osobám, zejména lidovým družstvům do trvalého užívání.*“⁵⁵

Úpravu *trvalého užívání* převzal hospodářský zákoník č. 109/1964 Sb., s tím, že úpravu způsobu odevzdání ponechal prováděcí vyhlášce.

Zákonem č. 103/2000 Sb., kterým se měnil zákon č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), byl novelizován občanský zákoník tak, že do něho byl s účinností od 1. 7. 2000 zařazen nový § 879c. Podle tohoto ustanovení se mělo ze zákona po uplynutí jednoho roku od nabytí účinnosti zákona č. 103/2000 Sb. (1. 7. 2000) transformovat *právo trvalého užívání* na vlastnictví, tj. od 1. 7. 2001, ve prospěch právnické osoby, v jejíž prospěch bylo právo *trvalého užívání* zřízeno. Právnická osoba však musela o změnu na vlastnictví stát požádat. Pokud právnická osoba v dané jednorozční lhůtě nepožádala, právo *trvalého užívání* mělo

⁵⁴ Komentář k zákonu o vlastnictví bytů, doc. JUDr. Josef Fiala, Csc., JUDr. Marek Novotný, JUDr. Jaroslav Oehm, C. H. Beck, 2002

⁵⁵ „Konec trvalého užívání u nás“, autor JUDr. Eva Barešová, PRÁVNÍ RÁDCE č. 4/2003

zaniknout a vlastnické právo by nevzniklo. Po přijetí novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 103/2000 Sb. se všechny vztahy trvalého užívání podle § 70 hospodářského zákoníku dnem 1. 1. 2001 měnily na výpůjčku na dobu tří let, vyjma těch, které se podle § 879c občanského zákoníku měly k 1. 7. 2001 transformovat na vlastnictví⁵⁶.

Dořešení právní úpravy *trvalého užívání* proběhlo zákonem č. 229/2001 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, (účinnost ke dni 30. 6. 2001), který zrušil tato přechodná ustanovení občanského zákoníku (§ 879c až 870e) a změnil ustanovení zákona č. 219/2000 Sb. a zákona č. 72/1994 Sb. Do zákona č. 219/2000 Sb. byly zařazeny § 60a a § 60b, podle kterých příslušná organizační složka (příslušný okresní úřad, v Hl.m. Praha Ministerstvo financí) převede bezúplatně pozemek patřící do vlastnictví státu tvořící jeden funkční celek⁵⁷:

-s bytovým domem ve vlastnictví bytového družstva, nebo

-s rodinným domem a jeho příslušenstvím ve vlastnictví družstva, pokud byl vystavěn bytovým družstvem po 1. lednu 1969 na základě výjimky z předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a na jeho výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová nebo jiná pomoc příslušející družstevní výstavbě, nebo

-s rodinným domem a jeho příslušenstvím po jeho převodu do vlastnictví fyzické osoby, nebo

-s garáží (garážemi) ve vlastnictví bytového družstva, na financování jejichž výstavby se podílely fyzické osoby-členové bytového družstva (nebo družstva, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy) nebo jejich právní předchůdci, nebo

-s garáží (garážemi) ve vlastnictví bytového družstva, na financování jejichž výstavby se podílely fyzické osoby-členové bytového družstva (nebo družstva, jehož předmětem činnosti je výstavba a správa garáží pro jeho členy) nebo jejich právní předchůdci, nebo

-s garáží (garážemi) ve vlastnictví fyzické osoby, došlo-li k převodu z vlastnictví bytového družstva, nebo

-s domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů,

A TO DO VLASTNICTVÍ:

a) bytového družstva, nebo

b) fyzické osoby, která je vlastníkem bytu nebo garáže nebo ateliéru v domě s byty nebo nebytovými prostory ve vlastnictví podle BytZ, a to v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu podle § 8 odst. 2 BytZ, jestliže jsou splněny tyto podmínky:

- tato osoba musela být v době převodu bytu nebo garáže nebo ateliéru z vlastnictví bytového družstva podle § 23 BytZ nájemcem a členem bytového družstva, nebo
- bytové družstvo jako vlastník budovy prohlášením vymezilo byty a nebytové prostory jako samostatné jednotky podle BytZ a tato osoba získala uvedenou jednotku výstavbou na základě

⁵⁶ „K novým ustanovením o vypořádání vztahů ke státním pozemkům“, JUDr. František Lébl, PRÁVNÍ ZPRAVODAJ Č. 7/2001

⁵⁷ Katastr nemovitostí české republiky, Ing. Kuba, Ing. Olivová, Linde Praha a.s., 2005

smlouvy o výstavbě jednotek nebo tato osoba získala uvedenou jednotku na základě smlouvy o výstavbě na budově ve vlastnictví bytového družstva, popřípadě na domě s jednotkami podle BytZ, z nichž alespoň jedna byla ve vlastnictví bytového družstva podle BytZ, nebo tato osoba se stala vlastníkem jednotky podle těchto výše uvedených případů na základě převodu nebo přechodu vlastnictví této jednotky, nebo

c) bytového družstva, které zůstalo vlastníkem nepřevedených jednotek v původně družstevním domě.

Nyní bych se ráda pozastavila nad problematikou chápání povahy smluv o bezúplatném převodu pozemku a právními následky z toho vyplývajících.

Právě výkladem pojmu „*bezúplatný převod*“, se kterým pracuje § 60a zákona č. 229/2001 Sb., se zabývaly jak Nejvyšší soud, tak i Ústavní soud. V podstatě tyto soudy dospěly k názoru, že bezúplatný převod je dvojstranným právním úkonem, kdy jeden z účastníků převedl na druhého vlastnictví k věci, aniž sám za to získal nějakou protihodnotu, a že v občanském právu nelze jako bezúplatný převod považovat nic jiného než darovací smlouvu, i když v některých případech se jedná o darování *sui generis* (darování z donucení).

Ústavní soud svým náleznem sp. zn. **II. ÚS 255/97** uvedl: „*Nelze souhlasit se zjednodušeným právním názorem odvolacího soudu, že výraz „darování“ a „bezúplatný převod“ znamenají totéž. Výraz „převedení“ je daleko širší než „darování“. Převedení se může uskutečnit různými způsoby: koupí, výměnou, darováním, dohodou při vypořádání BSM a nyní také samostatným titulem-bezúplatným převodem.*“⁵⁸

Z výše uvedeného důvodu si můžeme položit otázku, zda lze takový převod považovat za darování ve smyslu § 628 ObčZ. Je jasné, že nikoliv, neboť tento bezúplatný převod nesplňuje základní podmínku darování, a to *dobrovolnost*-organizační složka nemá na vůli, zda převede či nepřevede pozemek, ale je jí to uloženo zákonem. Z tohoto důvodu je nutné vycházet z toho, že podle § 30 odst. 1 BytZ je s vlastnickým právem k bytu je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku, a proto nemůže organizační složka státu převést pozemek podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb. ve znění zákona č. 229/2001 Sb., nikomu jinému než vlastníkově bytu nebo nebytového prostoru.

Je-li tedy byt nebo nebytový prostor ve společném jmění manželů, nabývají také příslušný spoluvlastnický podíl do společného jmění manželů, ačkoliv se tak stane „*darovací smlouvou*“. Pokud by ovšem byt nebo nebytový prostor byl v podílovém spoluvlastnictví manželů, tak by i pozemek mohli nabýt pouze do podílového spoluvlastnictví. Ustanovení o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu k pozemku z vlastnictví státu **se nevztahuje** na vlastníky (spoluvlastníky) jiných nebytových prostorů než jsou *garáže a ateliéry*.

⁵⁸ náleznem Ústavního soudu sp. zn. ÚS 255/1997 ze dne 10. června 1998

X.

Závěr

V této práci jsem se snažila podrobněji rozebrat ustanovení zákona o vlastnictví bytů s odkazem na jeho každodenní aplikaci v praxi při vykonávání povolání úředníka na katastrálním úřadu.

Pojetí vlastnictví bytů a nebytových prostorů podle tohoto zákona spočívá ve spoluvlastnictví budovy, v němž je spoluvlastník vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Tato koncepce mi přijde vhodná pro svou logiku a systematicčnost.

Dle mého názoru byla kladena velká očekávání především na transformační funkci zákona-přechodu z nájemní formy bydlení na formu vlastnickou. K tomu však nedošlo, a to z důvodu, že obce při privatizaci převáděly celé domy právníckým osobám-bytovým družstvům, jejichž členy jsou dosavadní nájemci. Co se týče Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, převody bytových a nebytových jednotek do výlučného vlastnictví oprávněným nájemcům, popřípadě kupujícím za tržní cenu v rámci výběrového řízení za nejvyšší nabídku ve významnějším měřítku vykonává pouze jedna z městských částí Prahy- Městská část Prahy 6, případně Městská část Prahy 1.

Smlouvy o výstavbě nejsou častým právním podkladem pro výstavbu nových bytů. Dle mého odhadu se jedná vždy o poměr zhruba dvě smlouvy kupních (o převodu vlastnictví jednotky) k jedné smlouvě o výstavbě. Je to způsobeno částečně neznalostí nutnosti smlouvy o výstavbě u určitých stavebních úprav, dále určitým ostychem u jejího použití, z mého pohledu zbytečným, a také nepohodlností při jejím podpisu, tzn. že vždy musí jednat o všechny vlastníky v domě (stavebníky). Proto bude možná přínosem připravovaný nový zákon, kde se stanoví, že společenství vlastníků může být jednou ze smluvních stran smlouvy o výstavbě.

Mně osobně přijde poněkud složitá koncepce práv k pozemku podle § 21 BytZ a zejména nepříliš praktické pojetí společenství vlastníků jednotek. Samotný fakt, že společenství sice vzniká ze zákona, ale zápis do obchodního rejstříku nemá konstitutivní účinky a hlavně nedochází k žádné odpovědnosti vlastníku jednotek, pokud vlastníci jednotek tuto svou zákonnou povinnost nesplní, je poněkud zvláštní. Navíc společenství zápisem do obchodního rejstříku získává povahu podnikatele podle § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku, odkud vyplývají pro společenství nechtěné povinnosti v oblasti daňové a účetnictví. Vymezení předmětu činnosti společenství jako právnícké osoby muselo být upřesněno novelou zákona o vlastnictví bytů č. 451/2001 Sb., přesto však došlo také zde na katastrálním úřadě k nemálo případům, kdy bylo společenství vlastníků jednotek zapsáno vlastnické právo dokonce k zastavěnému pozemku pod budovou, takže v současnosti dochází k absurdním právním situacím, kdy je dům vymezen na jednotky ve vlastnictví a pozemek je ve vlastnictví společenství jednotek.

Také otázka práv a povinností vlastníka jednotky v souvislosti s vykonáváním a zajištěním správy a provozu domu a odpovědnosti za nesplnění povinností je velmi složitá.

Snažila jsem se využít svou každodenní práci a zaměřit na některé problémy v praxi. Práce úředníka na katastrálním úřadě je někdy poněkud stereotypní, přesto se mi do rukou leckdy dostanou zajímavější případy, k jejichž řešení je nutná znalost zákona o vlastnictví bytů a dlouhodobější studium zmíněného právního předpisu. Bohužel, musím podotknout, že za současné situace na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu se příliš na erudovanou znalost zákona a precizní řešení přidělených případů příliš nehledí, nejvýše hodnoceným kritériem je v současné době počet aktualizovaných vkladů i za cenu omylů, které takovýto přístup k věci zákonitě přináší. Zápisy vlastnického práva k pozemkům pro nabyvatele společenství vlastníků, popřípadě zápisy označení jednotek jako „ubytovacích“ jednotek namísto označení zda e jedná o bytovou či nebytovou jednotku, jsou jen jehlou v kupce sena.

Zlepšení současné situace mohl přinést nový zákon o vlastnictví bytů, který bohužel nebude, tak nezbývá než se snažit svědomitě vykonávat svou práci a doufat v zákon, které tyto právní problémy vyřeší.

XI.

Seznam použité literatury:

1. Fiala, J. , Novotný M. , Oehm, J. : Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck, 2002
2. Olivová, K. , Kuba, B., Vávrová, M.: Byty a katastr nemovitostí, Linde Praha a.s. , 2003
3. Olivová K., Kuba, B. :Katastr nemovitostí České republiky, Linde Praha a.s. , 2005
4. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová a, M. a kolektiv, Občanský zákoník, komentář, C.H. Beck, 2003
5. Holub, M. , a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, Linde Praha a.s. , 2003
6. Knapp, V. a kolektiv, Občanské právo hmotné, Codex 2003
7. Fiala, J. a kolektiv, Občanské právo hmotné, MU Brno, 2002
8. Fiala, J. , Korecká, V. , Kurka, V. :Vlastnictví a nájem bytů, Linde Praha, a.s. , 2000
9. Internetové stránky pro vnitřní potřebu ZKI- Intranet WAN ČÚZK
10. Prozatímní jednací řád katastrálního úřadu, ČÚZK, 2002
11. Barešová, E., Baudyš, P. : Zákon zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, komentář, 3. vydání, Praha 2002
12. Barešová, E., Baudyš, P. : Vzory listin o nemovitostech, 2. vydání, Praha 2003
13. Odborné časopisy

Zákon č. 128/1997 Sb. o kázně disciplinárním řízení
XII. Příloha a tabulky

Příloha

POKRYTÍ č. 24

Číslo přílohy a kázně disciplinárního řízení je uvedeno v příloze č. 24
k zákonu č. 128/1997 Sb. o kázně disciplinárním řízení
a v příloze č. 24 k zákonu č. 128/1997 Sb. o kázně disciplinárním řízení
a v příloze č. 24 k zákonu č. 128/1997 Sb. o kázně disciplinárním řízení

POKYNY č. 24

Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí

(znění platné od 29.1.2002)

Český úřad zeměměřický a katastrální vydává podle § 3 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, tyto pokyny:

Čl. 1

Byty a nebytové prostory , včetně rozestavěných, jako předměty evidované v katastru nemovitostí

1. Byty a nebytové prostory, včetně rozestavěných, evidované v katastru nemovitostí
 - 1.1 Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou podle § 2 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona :
 - a) byty [§ 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů],
 - b) nebytové prostory [§ 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů],
 - c) rozestavěné byty [§ 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.] a
 - d) rozestavěné nebytové prostory [§ 2 písm. f) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.]vymezené jako jednotky v budově podle zákona o vlastnictví bytů (dále jen "jednotky").
 - 1.2 **Za budovu**, ve které lze podle zákona o vlastnictví bytů vymezit jednotky lze rozhodnutím vlastníka považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně a technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy [§ 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.]. **Zda sekce je stavebně a technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně základní funkci budovy doloží vlastník katastrálnímu úřadu potvrzením příslušného stavebního úřadu. Samotné rozhodnutí vlastníka budovy k tomu nestačí.** Pokud vlastník potvrzení stavebního úřadu nedoloží ani později na výzvu, katastrální úřad se sám v rámci řízení o povolení vkladu práva dotáže stavebního úřadu, zda se jedná o sekci ve smyslu § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů

ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

2. Údaje o jednotce evidované v katastru nemovitostí

U jednotky se v katastru nemovitostí evidují:

- a) číslo jednotky,
- b) typ jednotky a způsob využití jednotky (bod 2c přílohy k vyhlášce č. 190/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 113/2000 Sb.)
- c) spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě.

2.1 Číslo jednotky

2.1.1 Jednotka je v rámci budovy identifikována unikátním číslem. Je identifikována vždy číslem popisným budovy, pokud jí bylo přiděleno, a číslem jednotky ve tvaru DDDD/JJJ.

2.1.2 Jsou-li jednotky vymezeny v budově, které dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, katastrální úřad údaj o čísle popisném v čísle jednotky neuvede. Jednotka je identifikována pouze vlastním číslem jednotky JJJJ.

2.2 Typ jednotky, způsob využití jednotky a spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu

2.2.1 U každé jednotky musí být zapsán kód typu jednotky (1-dokončená jednotka, 2-rozestavěná jednotka), způsob využití jednotky (bod 2c přílohy vyhlášky) a velikost podílu na společných částech domu. Je-li u budovy, ve které jsou vymezeny jednotky, vyznačen způsob ochrany, zapíše se tento způsob ochrany ke každé jednotce v domě.

2.2.2 Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek se do katastru nemovitostí zapisuje ve tvaru zlomku, který vyjadřuje poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Přitom podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se podle § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu, nebo rozestavěného bytu. Podlahová plocha balkónů, lodžii, teras, sklepních kójí (latkových, oplocených apod.), které nejsou místnostmi, se do podlahové plochy bytů a rozestavěných bytů nezapočítává. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, se v katastru nemovitostí neeviduje.

2.3 List vlastnictví s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví osob

Pro zápis vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví domu do katastru nemovitostí se zakládají:

- a) list vlastnictví pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory, ve kterém jsou jednotky vymezeny, a
- b) listy vlastnictví pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru

podle odst. 7.1.1.6.2 a násl. Návodu pro správu a vedení katastru nemovitostí ze dne 14. srpna 2001 č.j. 4571/2001-23 (dále jen "Návod").

Čl. 2

Zápis jednotek do katastru nemovitostí a zápis vlastnického práva k nim

1. Podklady pro zápis jednotek do katastru nemovitostí

1.1 Listiny, podle kterých se zapisují jednotky do katastru nemovitostí

Jednotky se zapisují do katastru nemovitostí podle:

- a) prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb. nebo
- b) smlouvy o výstavbě podle § 17 a násl. zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., (dále jen "smlouva o výstavbě") nebo
- c) **dohody spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy** podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., nebo
- d) dohody o vypořádání nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

1.2 Další podklady pro zápis dokončených jednotek

Podle způsobu vzniku vlastnického práva k jednotkám jsou dalšími povinnými přílohami návrhu na vklad nebo ohlášení vlastníka (vlastníků) jednotek:

- a) geometrický plán pro vyznačení budovy v případě, že se jedná o novou budovu nebo o přístavbu dosavadní budovy,
- b) kolaudační rozhodnutí v případě, že se jedná o vymezení jednotek v budově, která dosud není evidována v katastru nemovitostí,
- c) doklad o přidělení čísla popisného, v případě, že se jedná o novou budovu,

1.3 Další podklady pro zápis rozestavěných jednotek

1.3.1 Podle způsobu vzniku vlastnického práva k rozestavěným jednotkám jsou dalšími povinnými přílohami návrhu na vklad nebo ohlášení vlastníka (vlastníků) jednotek: (§ 5 odst. 5 katastrálního zákona):

- a) geometrický plán pro vyznačení rozestavěné budovy v případě, že se jedná o výstavbu nové budovy nebo o přístavbu dosavadní budovy,
- b) stavební povolení,
- c) čestné prohlášení vlastníka (všech vlastníků rozestavěných jednotek) s jeho úředně ověřeným podpisem (podpisy), že se jedná o rozestavěné jednotky podle § 2 písm. e) nebo f) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb. a.

1.3.2 Po dokončení jednotky se zapíše **změna z rozestavěné jednotky na dokončenou** na základě ohlášení vlastníka jednotky nebo společenství vlastníků doloženého:

- a) kolaudačním rozhodnutím, ve kterém je stanoveno, k jakému účelu je jednotka určena,
- b) dokladem o přidělení čísla popisného v případě, že se jedná o novou budovu.

V případě, že se v době od zápisu rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí do jejího dokončení změnil obvod budovy, je další přílohou geometrický plán.

2. Zápis vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí

Vlastnictví jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu (dále jen "vlastnictví jednotky"), se do katastru nemovitostí zapisuje podle ustanovení odst. 7.1.1.6 Návodu.

Čl. 3

Změna vlastnického práva k jednotce a vznik jiného věcného práva k jednotce evidované v katastru nemovitostí

1. Převod jednotky evidované v katastru nemovitostí

1.1 Změna vlastnického práva na základě smlouvy (dohody) o převodu jednotky se do katastru nemovitostí zapisuje podle ustanovení odst. 7.1.1.6.13.1 Návodu.

1.2 Zapiše-li katastrální úřad k další jednotce v domě, ve kterém je vymezeno **minimálně pět jednotek, vkladem** vlastnické právo ve prospěch v pořadí **již třetího vlastníka, vyrozumí o tom ostatní vlastníky jednotek**. Převodci jako jednomu ze stávajících

vlastníků jednotek v domě se uvedené vyrozumění (ukázka viz příloha) přiloží do obálky ke smlouvě s vkladovou doložkou. Nabyvateli jednotky, jak vyplývá z první věty, se toto vyrozumění nezasílá. Zbývajícím třetímu vlastníkovu jednotky v domě se vyrozumění zašle samostatným dopisem. V případě, že katastrální úřad pouze převodce jednotky vyzývá, aby si u katastrálního úřadu vyzvedl smlouvu s vkladovou doložkou, výše uvedené vyrozumění se přiloží do obálky k této výzvě.

Při dalších převodech jednotek v domě se vyrozumění o vkladu vlastnického práva k jednotce ostatním vlastníkům jednotek nezasílá.

1.3 Druhý a další převod jednotky evidované v katastru nemovitostí

1.3.1 **Nedošlo-li k podstatné změně** v charakteru jednotky, **nemusí smlouva při druhém a dalším převodu jednotky** obsahovat náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 písm. b), c), e), f) a v odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, (tzn., že ve smlouvě nemusí být uveden popis jednotky, její příslušenství, podlahová plocha a popis jejího vybavení, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, označení pozemku **údaji podle katastru nemovitostí**, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky, a dále nemusí být ke smlouvě přiložen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek).

1.3.2 Smlouva o převodu jednotky (odstavec 1.3.1), jejíž vlastník je i spoluvlastníkem pozemku (stavební parcely) ve smyslu § 21 zákona o vlastnictví bytů, musí nadále obsahovat obecné náležitosti smlouvy podle občanského zákoníku. Jednou z obecných náležitostí smlouvy je i určitá a srozumitelná identifikace předmětu smlouvy. Z uvedeného vyplývá, že je-li předmětem převodu vedle jednotky i spoluvlastnický podíl na výše uvedeném pozemku, musí být v takové smlouvě vedle jednotky také tento spoluvlastnický podíl na pozemku jednoznačně identifikován, i když v tomto případě není nutné jeho identifikaci zužovat pouze na údaje katastru nemovitostí. Z návrhu na vklad musí být zřejmé, že jeho předmětem je vklad vlastnického práva k jednotce i vklad spoluvlastnického práva k danému pozemku."

1.3.3 Ustanovení odstavců 1.3.1 a 1.3.2 se nevztahují na jiné pozemky, i když jsou označeny v prohlášení jako pozemky věcně související s domem.

2. Přechod jednotky evidované v katastru nemovitostí

2.1 Je-li při přechodu vlastnictví jednotky v listině uvedena pouze jednotka svým číslem, bez dalšího uvedení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, který k vlastnictví jednotky přísluší, nebrání to záznamu vlastnického práva k jednotce do

katastru nemovitostí.

- 2.2 Přechod vlastnického práva k jednotce je podle § 20 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., podmíněn přechodem spoluvlastnického práva k pozemku.
- 2.3 Je-li vlastník jednotky i podílovým spoluvlastníkem pozemku a v listině, na základě které se do katastru nemovitostí zapíše záznamem změna vlastnického práva k jednotce, není označen pozemek ve smyslu § 21 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, údaji podle katastrálního zákona, popřípadě není uveden vůbec, katastrální úřad i bez ohlášení zapíše do katastru nemovitostí záznamem spoluvlastnické právo k předmětnému pozemku ve prospěch nabyvatele jednotky, a to v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení nevztahuje na další pozemky, i když jsou označeny v prohlášení jako pozemky věcně související s domem.
3. **Vznik jiného věcného práva k jednotce**
 - 3.1 Věcné právo, které vznikne k jednotce, vzniká ze zákona současně i na spoluvlastnictví společných částí domu (§ 30 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.). Věcné právo k jednotce se zapíše do katastru nemovitostí i podle listiny, ve které není výslovně uvedeno, že věcné právo vzniká i ke spoluvlastnictví společných částí domu.
 - 3.2 **Je-li vlastník jednotky i spoluvlastníkem pozemku pod budovou, nelze zapsat do katastru nemovitostí věcné právo pouze k pozemku, aniž by bylo zřízeno i k jednotce** (§ 30 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.). V případě návrhu na vklad věcného práva pouze k pozemku je nutné návrh na vklad zamítnout. V případě záznamu je nutné vrátit listinu vyhotoviteli pro jinou zřejmou nesprávnost.
4. **Zápis zástavního práva k jednotkám podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů**

Vznik zástavního práva k jednotkám podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, se zapisuje do katastru nemovitostí podle ustanovení odst. 7.2.3.1 a 7.2.3.2 Návodu.
5. **Zápis věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a § 27 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění zákona č. 103/2000 Sb., a jeho změny**

Věcné břemeno vzniklé podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších

předpisů, a věcné břemeno vzniklé podle § 27 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění zákona č. 103/2000 Sb., a jeho změna se zapisuje do katastru nemovitostí podle ustanovení odst. 7.2.6.4 až 7.2.6.6 Návodu.

6. **Výmaz věcného břemene zapsaného v katastru nemovitostí podle odstavce 5**

Výmaz věcného břemene (viz odstavec 5) podle smlouvy o jeho zrušení se zapisuje do katastru nemovitostí vkladem na základě návrhu účastníků doloženého kromě smlouvy o zrušení věcného břemene a dalších náležitostí uvedených v § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb.:

- a) potvrzením České konsolidační agentury o zaplacení částky odpovídající nesplacenému úvěru s příslušenstvím poskytnutého družstvu (§ 34 odst. 6 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb.), a
- b) čestným prohlášením oprávněné osoby, že povinnost vrátit státní příspěvek nevznikla (§ 26 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů), nebo že státní příspěvek byl vrácen (§ 26 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů).

Čl. 4

Změna ve vymezení jednotek a změna spoluvlastnických podílů

1. **Zápis změny v označení jednotek a změny spoluvlastnických podílů**

1.1 Změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem na základě oznámení společenství vlastníků (§ 11 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.) doloženém:

- a) **smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav**, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu (§ 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.) nebo
- b) **smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav**, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.), např. sloučení dvou jednotek v jednu, zvětšení jedné jednotky na úkor jednotky druhé nebo
- c) **změněným prohlášením vlastníka** (nebo jeho částí ve formě dodatku) z důvodu opravy chybně stanovených podlahových ploch jednotek a tím i chybně stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo v případě změny ve vymezení jednotek, kdy např. sklep, který byl v původním prohlášení uveden jako příslušenství jednoho bytu se stane příslušenstvím bytu jiného, nebo v případě přečíslování jednotek v domě.

Společenství vlastníků při každém oznámení musí k výše uvedeným listinám vždy doložit i **výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek**. Není-li společenství dosud zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, zapisuje se změna ve vymezení jednotek a změna spoluvlastnických podílů do katastru nemovitostí na základě oznámení vlastníků jednotek (členů společenství), doloženého listinami podle písmen a) až c). Postačuje oznámení pouze vlastníků jednotek s tříčtvrtinovou většinou hlasů, ale všech, kterým se

spoluvlastnický podíl na společných částech domu mění.

1.2 V domě, ve kterém **nevzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba**, podle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., se změny v označení jednotek a ve výši spoluvlastnických podílů zapisí do katastru nemovitostí na základě oznámení společenství vlastníků podle § 11 zákona o vlastnictví bytů, ve znění do 30.6.2000, tzn. **podepsané minimálně tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků**, ale všemi, kterým se spoluvlastnický podíl na společných částech domu mění. Změny zapisované podle odst. 1.1 písm. c) musí společenství vlastníků dále **doložit zápisem z jednání společenství včetně prezenční listiny**.

1.3 V domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků (§ 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.), se změny v označení jednotek a ve výši spoluvlastnických podílů zapisí do katastru nemovitostí na základě oznámení všech vlastníků jednotek doloženém listinami podle odst. 1.1 písm. a) až c).

1.4 V domě, ve kterém jsou jednotky ve vlastnictví jednoho vlastníka (v podílovém spoluvlastnictví spoluvlastníků) na základě vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, se změny v označení jednotek a ve výši spoluvlastnických podílů zapisí do katastru nemovitostí na základě oznámení vlastníka (spoluvlastníků) jednotek doloženém listinou podle odst. 1.1 písm. c).
V případě výstavby nových jednotek v takovém domě (přístavbou, vestavbou, nástavbou) se změna prohlášení zapisí vkladem do katastru podle § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

Čl. 5

Zrušení vymezení jednotek v domě

Změna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy a změna vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy se zapisuje do katastru nemovitostí podle odst. 7.1.1.8 Návodu.

Čl. 6

Věcné břemeno k zastavěnému pozemku a přechod vlastnického práva k pozemku

1. Vznik věcného břemene k zastavěnému pozemku

1.1 Věcné břemeno k zastavěnému pozemku [§ 2 písm. k) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.] a k nádvoří (§ 21 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.), vzniká podle § 21 odst. 5 a 6 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., ze zákona v případech, kdy mezi vlastníkem jednotky a

vlastníkem pozemku nedojde do 31. prosince 2000 k sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku. Věcné břemeno vzniká dnem 1. ledna 2001.

Podkladem pro zápis do katastru nemovitostí je ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je:

- a) souhlasné prohlášení vlastníka jednotky a vlastníka pozemku podle § 36 odst. 5 písm. a) a odst. 6 vyhlášky a
- b) geometrický plán pro vyznačení rozsahu věcného břemene v případě, že se věcné břemeno týká pouze části pozemku.

1.2 Věcné břemeno k pozemku podle odst. 1.1 nevznikne nabyvatelům jednotek, kteří se vlastníkem jednotky stanou s právními účinky od 1. ledna 2001. Katastrální úřad v takovém případě souhlasné prohlášení vrátí předkladatelům pro jinou zřejmou nesprávnost.

2. **Převod vlastnického práva k pozemku podle § 60a a násl. zákona č. 219/2000 Sb., ve znění zákona č. 229/2001 Sb.**

2.1 **Pozemek ve vlastnictví státu, tvořící jeden funkční celek s bytovým domem ve vlastnictví družstva**, se zapíše do vlastnictví tohoto družstva vkladem na základě smlouvy o bezúplatném převodu podle § 60a odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 229/2001 Sb., (dále jen "zákon o majetku státu"). Přílohou návrhu na vklad vlastnického práva je smlouva o bezúplatném převodu pozemku tvořícímu jeden funkční celek s bytovým domem (v § 60a odst. 6 zákona o majetku státu nazvaná "smlouvou darovací") uzavřená příslušnou organizační jednotkou státu a družstvem, vlastníkem bytového domu.

2.2 **Při převodu pozemku ve vlastnictví státu tvořícího jeden funkční celek s rodinným domem a jeho příslušenstvím, popřípadě k němu příslušející garáží ve vlastnictví bytového družstva [§ 60a odst. 2 písm. a) zákona o majetku státu], a pozemku tvořícího jeden funkční celek s garáží ve vlastnictví bytového družstva [§ 60a odst. 2 písm. b) zákona o majetku státu]** se při zápisu vlastnického práva k uvedenému pozemku ve prospěch bytového družstva postupuje podle odstavce 2.1.

2.3 **Vlastnické právo k pozemku tvořícímu jeden funkční celek s garáží převedenou z vlastnictví družstva do vlastnictví fyzické osoby vlastníka garáže** (§ 60a odst. 3 zákona o majetku státu) se zapíše vkladem do katastru nemovitostí ve prospěch této fyzické osoby na základě smlouvy podle odstavce 2.1 uzavřené příslušnou organizační jednotkou státu (příslušným okresním úřadem, v Praze Ministerstvem financí) a fyzickou osobou, vlastníkem garáže.

2.4 **Spoluvlastnické právo k pozemku ve vlastnictví státu tvořícímu jeden funkční celek s domem s byty a nebytovými prostory** ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů.

ve znění pozdějších předpisů, se zapíše do katastru nemovitostí na základě smlouvy o bezúplatném převodu příslušnou organizační složkou státu podle § 60a odst. 4 zákona o majetku státu ve prospěch

- a) **fyzické osoby, vlastníka bytu, garáže nebo ateliéru**, které byly vymezeny v domech ve vlastnictví bytového družstva a převedeny do vlastnictví podle § 23 a násl. zákona o vlastnictví bytů, nebo
- b) **fyzické osoby, která nabyla byt, garáž nebo ateliér do vlastnictví výstavbou** na základě smlouvy o výstavbě podle zákona o vlastnictví bytů v budově ve vlastnictví bytového družstva nebo v domě s jednotkami, ve kterém byla aspoň jedna jednotka ve vlastnictví bytového družstva podle zákona o vlastnictví bytů, nebo
- c) **bytového družstva**, které zůstalo vlastníkem nepřevedených jednotek, nebo
- d) **fyzické osoby, která se vlastníkem bytu, garáže nebo ateliéru** uvedeného v písmenu a) a b) stala na základě převodu nebo přechodu vlastnictví uvedených jednotek.

Přílohou návrhu na vklad je smlouva podle odstavce 2.1 uzavřená příslušnou organizační složkou státu a výše uvedeným vlastníkem bytu, garáže nebo ateliéru.

- 2.5 Je-li smlouvou o bezúplatném převodu podle odstavců 2.3 a 2.4 převáděn pozemek do společného jmění manželů, neuplatní se ustanovení § 143 o.z., že nelze nabýt věci do společného jmění manželů dědictvím nebo darem, neboť se v tomto případě nejedná o dar ve smyslu občanského zákoníku, i když je smlouva podle ustanovení § 60a odst. 6 zákona o majetku státu označena jako smlouva darovací. Pojmovými znaky darovací smlouvy jsou bezúplatnost a dobrovolnost. Bezúplatný převod (majtkový prospěch) zde není poskytován dobrovolně, ale na základě právní povinnosti podle výše uvedených ustanovení zákona o majetku ve vlastnictví státu. Jedná se o období bezplatného nabytí vlastnického práva k jednotkám z vlastnictví bytového družstva podle ustanovení § 23 a násl. a § 33a zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, podle kterých je družstvo povinno příslušnou jednotku nebo rodinný dům členu družstva-nájemci bezplatně převést do vlastnictví.

ČI. 7

Vyčlenění družstev

1. **Zápis vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch vyčleněného družstva podle § 29 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.**
 - 1.1 Vlastnické právo k nemovitostem ve prospěch vyčleněného družstva podle § 29 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., se zapíše do katastru nemovitostí na základě ohlášení vyčleněného družstva doloženém:
 - a) souhlasným prohlášením původního a vyčleněného družstva podle § 36 odst. 5 písm. a) vyhlášky nebo
 - b) prohlášením vyčleněného družstva ve formě notářského zápisu podle § 36 odst. 5 písm. c) vyhlášky a

c) výpisem z obchodního rejstříku (§ 36 odst. 3 vyhlášky).

1.2 Vlastnické právo ve prospěch vyčleněného družstva se do katastru nemovitostí zapíše pouze v případě, že družstvo vzniklo (tzn., že bylo zapsáno do obchodního rejstříku) do 30. června 2000. U družstev vzniklých po tomto datu se listina vrátí vyhotoviteli pro jinou zřejmou nesprávnost.

Čl. 8

Převody skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev

Pro převod skupinového rodinného domku podle § 33a zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., platí ustanovení § 23 odst. 1, § 24 odst. 1, 5, 6, 7, 9 a 10 a § 25 uvedeného zákona. Nabyvatelem může být pouze člen družstva - fyzická osoba, jehož nájemní vztah k bytu v rodinném domě a ke garáži vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem. Vlastnické právo k tomuto rodinnému domku s příslušenstvím se zapíše do katastru nemovitostí **vkładem**. Přílohou k návrhu na vklad je mimo náležitostí uvedených v § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb.:

- a) smlouva o bezplatném převodu rodinného domku, jejíž nedílnou přílohou je potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterého rodinného domku se splátka úvěru týkala,
- b) potvrzení družstva o splnění závazku nabyvatele ve vztahu k družstvu.

Čl. 9

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Obsah prohlášení vlastníka se v řízení o povolení vkladu práva zahájeném na návrh podaný do 30. června 2000 posuzuje podle zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30. června 2000.
2. Pokud byla do katastru nemovitostí vložena smlouva o výstavbě před 1. červencem 2000 (před účinností zákona č. 103/2000 Sb.), řídí se tato smlouva úpravou platnou před účinností tohoto zákona. Změny a doplňky takové smlouvy o výstavbě podléhají vkladu do katastru nemovitostí podle dosavadní právní úpravy § 17 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění do 30. června 2000 (Část první, čl. II bod 3 zákona č. 103/2000 Sb.).
3. Je-li při převodu bytu, garáže nebo ateliéru z vlastnictví bytového družstva předmětem převodu i spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru vzniklém na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostorů budovy nebo spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru, u něhož se na financování podíleli členskými podíly pouze nájemci jednotek v budově, popřípadě v domě, nebo jejich právní předchůdci, podléhá návrh na

vklad spoluvlastnického podílu k tomuto nebytovému prostoru do katastru nemovitostí
správnímu poplatku 500,- Kč.

4. Tyto pokyny nabývají účinnosti dnem 14. srpna 2000.

Ing. Karel Večeře
místopředseda

*Pokyny č. 24 č.j.: 2648/2000-23 z 4.8.2000 nabyly účinnosti dne 14. srpna 2000.
Sdělení o opravě chyby č.j.:4161/2000-23 bylo vydáno dne 16. srpna 2000.
Dodatek č. 1 č.j.: 4163/2000-23 ze dne 25.9.2000 nabyl účinnosti dne 2. října 2000.
Dodatek č. 2 č.j.: 463/2000-23 ze dne 26.1.2001 nabyl účinnosti dne 29. ledna 2001.
Dodatek č. 3 č.j.: 11/2002-23 ze dne 23.1.2002 nabyl účinnosti dne 29. ledna 2002.
Sdělení o opravě chyby v Dodatku č. 3 č.j.: 19/2002-23 bylo vydáno 11. února 2002.*

Příloha

Příloha k Pokynům č. 24

Katastrální úřad v Mostě

Kubelíkova 223, 434 01 Most tel.: 035 6159811 fax: 035 7706950 e-mail:
ku.most@cuzk.cz

Vosika Karel

Janáčkovo nám. 41

434 01 Most

Č.j.:V-1603/2001-508/2

Vaše č. j.:

Ze dne:

Vyřizuje: Novák Jiří

V Mostě dne 18. ledna 2002

Věc: Vyrozumění podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů o provedeném vkladu do
katastru nemovitostí

Podle ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé
spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a
nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění
pozdějších předpisů, Vám oznamujeme, že dne 7. ledna 2002 byl proveden vklad
vlastnického práva k jednotce č. 12 ve prospěch v pořadí třetího různého vlastníka
jednotek v domě č.p. 986 na pozemku parcelní číslo 428 v katastrálním území Most.

Provedením vkladu vlastnického práva k jednotce č. 12 do katastru nemovitostí jsou
jednotky v domě evidovány ve vlastnictví tří různých vlastníků.

funkce, jméno a příjmení oprávněné osoby

podpis a
řádkové úřední razítko
katastrálního úřadu

Rozdělovník:

Vosika Karel

SBD Pokrok

14. 2. 2002 zveřejněno prostřednictvím intranetu WAN ČÚZK na stránkách určených pro vnitřní potřebu zeměměřických a katastrálních
inspektorátů
© Lumír Nedvídek, odbor kontroly a dohledu ČÚZK, 2002