

# **Univerzita Karlova**

**Právnická fakulta**

**Katedra občanského práva**

## **Diplomová práce**

**Téma diplomové práce:**

*Nabývání vlastnictví k nemovitostem (zejména k jednotkám dle zák. č. 72/1994 Sb.), se zvláštním zřetelem k nabývání vlastnictví k jednotkám cizozemci.*

**Vedoucí diplomové práce**

*Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.*

**2007**

**Martin Kotlár**  
O. BOROŠŤOVEJ 7,  
036 01, MARTÍN,  
SLOVENSKO

*Čestné prohlášení*

*Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.*

*V Praze dne 10.12. 2007*

*Martin Kotlár*

*Děkuji Doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D. za cenné rady, pomoc a trpělivost.*

# Obsah

Obsah .....	1
<b>I. Úvod.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Vymezení základních pojmů .....</b>	<b>5</b>
1. Nemovitosti, pozemek, stavba .....	5
2. Budova, dům.....	6
2.1. Budova.....	6
2.2. Dům .....	7
3. Byt, nebytový prostor, jednotka .....	8
3.1. Byt .....	8
3.2. Nebytový prostor .....	8
3.3. Jednotka.....	9
4. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů (tzv. bytové vlastnictví).....	9
<b>III. Vznik a zánik vlastnictví jednotek.....</b>	<b>11</b>
1. Společné výklady o vzniku vlastnictví jednotek .....	11
1.1 Způsoby vzniku vlastnictví jednotek.....	11
1.2. Přechod práv a povinností z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.....	12
2. Přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek; Prohlášení vlastníka budovy ..	13
2.1. Obecný výklad.....	13
2.2. Právní povaha prohlášení vlastníka budovy .....	14
2.3. Neplatnost prohlášení budovy .....	14
2.4. Forma prohlášení vlastníka budovy.....	17
2.5. Jednotlivé náležitosti prohlášení vlastníka budovy .....	18
2.6. Vznik prohlášení vlastníka budovy; Vznik vlastnictví jednotek .....	24
2.7. Změna prohlášení vlastníka budovy.....	25
2.8. Zrušení prohlášení vlastníka budovy.....	28
3. Přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek .....	29
3.1. Úvodní výklady .....	29
3.2. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek.....	30
3.3. Obligatoční náležitosti smlouvy nebo výroku rozhodnutí soudu; Zápis do katastru nemovitostí.....	32
3.4. Zvláštní zákonná omezení .....	32
4. Přeměna budovy v zaniklém společném jmění manželů na vlastnictví jednotek.....	33
4.1. Úvodní výklady .....	33
4.2. Zrušení a vypořádání zaniklého společného jmění manželů přeměnou vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek.....	34
4.3. Obligatoční náležitosti smlouvy nebo výroku rozhodnutí soudu; Zápis do katastru nemovitostí.....	34
4.4. Zvláštní zákonné omezení .....	34
5. Výstavba jednotky .....	35
5.1. Úvodní výklady .....	35
5.2. Smlouva o výstavbě.....	36
5.3. Smluvní strany.....	36
5.4. Obligatoční náležitosti smlouvy.....	37
5.5. Vlastnickoprávní otázky .....	39

5.6. Společné otázky; Zápis do katastru nemovitostí .....	42
6. Zánik vlastnictví jednotek .....	43
6.1. Úvodní poznámky.....	43
6.2. Přeměna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastníky budovy.....	45
6.3. Přeměna vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy .....	45
<b>IV. Další způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k jednotce .....</b>	<b>47</b>
1. Zvláštní předpisy o převodu vlastnického práva k jednotce.....	48
1.1. Společné výklady.....	48
1.2. Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce .....	51
1.3. Obligační a věcněprávní aspekty převodu vlastnického práva k jednotce .....	54
2. Zvláštní předpisy o přechodu vlastnického práva k jednotce.....	55
<b>V. Nabývání nemovitostí (jednotek) v České republice cizinci .....</b>	<b>57</b>
1. Úvodem .....	57
2. Obecné principy nabývání nemovitostí cizinci v ČR.....	58
3. Nový režim nabývání Zemědělských a lesních pozemků .....	59
4. Nový režim nabývání Ostatních nemovitostí (tedy i jednotek).....	60
5. Průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství .....	61
<b>VI. Závěr.....</b>	<b>63</b>
<b>VII. Přehled použitých zkratk .....</b>	<b>64</b>
<b>VIII. Použitá literatura .....</b>	<b>65</b>

# I. Úvod

Problematika nemovitostí mě zajímá už delší dobu. Zvláště oblast bytů a nebytových prostorů mi přijde velmi zajímavá. Proto jsem se rozhodl napsat i svou diplomovou práci na toto téma a zasvětit ji tomuto specifickému a pro právo i praktický život mimořádně důležitému institutu.

Předmětem této diplomové práce je nabývání vlastnictví k nemovitostem, zejména nabývání vlastnictví k jednotkám, tak jak je definuje zákon č. 72/ 1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony. Ten ve svém § 2 písm. h) vymezuje jednotku jako **byt nebo nebytový prostor** nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor jako vymezenou část domu podle tohoto zákona. Tento zákon nahradil původní právní úpravu osobního vlastnictví bytů, která byla do českého právního řádu poprvé zavedena zákonem č. 52/ 1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

Zákon č. 72/ 1994 Sb. je zkráceně nazýván a v právním prostředí znám jako *zákon o vlastnictví bytů*. Tento zákon nabyl účinnosti 1. května 1994 a byl několikrát novelizován. Současná právní úprava bytů navazuje na ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Dalším východiskem je ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Tímto ustanovením však občanský zákoník jako zákon obecný (*lex generalis*) neumožnil nabývání bytů a nebytových prostorů do vlastnictví jako věci, ale světil právní úpravu vlastnictví bytů a nebytových prostorů zvláštnímu zákonu (*lex specialis*) – *zákonu o vlastnictví bytů*.

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů představuje v českém právním 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.

Následující text je rozdělen do několika celků.

Po úvodní kapitole následuje kapitola, ve které jsem vymezil základní pojmy se kterými se v této práci setkáváme, jako např. nemovitost, budova, byt a nebytový prostor, jednotka. V dalších dvou kapitolách – které jsou zároveň i těžištěm práce – jsou uvedeny způsoby vzniku a zániku vlastnictví jednotek (kapitola č. III), jakož i některé další způsoby vzniku a zániku vlastnictví k jednotkám, které však už nejsou typické jen pro tento institut (relativní způsoby nabývání vlastnického práva k jednotkám – kapitola č. IV).

V předposlední kapitole mé práce se – jako slovenský občan žijící a studující v Praze – věnuji nabývání vlastnictví k nemovitostem (jednotkám) cizinci, jelikož mě tato problematika, jako potenciálního zájemce o koupi bytu v Praze, zvláště zajímá. Více o tom, jakož i o důsledcích vstupu ČR do EÚ v oblasti nabývání nemovitostí občany Evropské unie, pojednává kapitola pátá.

Závěr je už jen symbolickým shrnutím předmětu mé diplomové práce jakož i pohrutek, které mě vedly k zvolení si jejího tématu.

## II. Vymezení základních pojmů

### 1. Nemovitosti, pozemek, stavba

Základním tříděním věcí je jejich dělení na věci movité a nemovité, tak jak to uvádí ust. § 119 odst. 1 obč. z. Následující odstavec pak definuje věci nemovité (nemovitosti) jako *„pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“*. Všechny ostatní věci jsou tedy věci movité. Rozlišování movitých a nemovitých věcí je důležité např. při nabývání vlastnického práva.

Pod pojmem pozemku se rozumí individualizovaná část zemského povrchu – bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (např. i vodní toky,) - oddělená od sousedních částí viditelným rozhraničením (hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemku), zobrazená jako parcela v katastrální mapě průmětem do zobrazovací roviny, označená parcelním číslem, názvem katastrálního území a vedená jako předmět vlastnictví v souboru popisných informací katastru nemovitostí České republiky.

Pojem „stavba“ není v občanském zákoníku definován. V právních předpisech se vyskytuje zásadně ve dvou pojetích – občanskoprávním a stavebněprávním. Jelikož druhé jmenované nespadá do předmětu této práce, budu pokračovat jenom v pojetí občanskoprávním. Ještě předtím je však nutno podotknout, že jejich vzájemné zaměňování je zdrojem řady nedorozumění a konfliktních situací.

*„Z hlediska chápání pojmu stavba v občanskoprávních vztazích není rozhodující, předcházel-li jejímu zřízení stavební povolení, právě tak jako došlo-li po dokončení k její kolaudaci. Za stavbu je třeba považovat stavební objekt již ve stadiu rozestavěnosti, pokud rozestavěnost dosáhla takového stadia, aby bylo jasným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto stavu*

*veškeré další stavební práce směřují pouze k dokončení věci, která již vznikla, někomu vlastnicky náleží a je i způsobilým předmětem právních vztahů.“<sup>1</sup>*

Samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu nejsou přístavby (nástavby), ani stavební úpravy (přestavby, vestavby). Jsou součástí existující stavby. Avšak pouhé označení stavby jako přístavba (z hlediska stavebněprávního) ještě neznamena, že vytvořená stavba je součástí jiné stavby. Tady se vždy musí posuzovat naplnění charakteristických znaků součástí věci.

Co se týče způsobu odvozeného nabývání nemovitých staveb, je třeba činit rozdíl mezi takovými stavbami, které jsou předmětem evidence v KN (u nichž se vedle písemné smlouvy o převodu vlastnictví vyžaduje ještě vklad vlastnického práva nabyvatele do KN) a těmi, které předmětem této evidence nejsou (u nichž dochází k nabytí vlastnického práva již účinností smlouvy).

Z nemovitých staveb jsou předmětem evidence v KN v podstatě jen budovy (viz. část 2. níže) a z nich ještě jen ty, které nejsou příslušenstvím jiných budov situovaných a evidovaných na témže pozemku.

Stavba není součástí pozemku. Je to odklon od odvěké zásady (která je známá již z římského práva) „*superficies solo cedit*“. V českých zemích platila tato zásada do 31.12.1950. Tato zásada znamenala, že stavba pevně spojená s pozemkem byla bez dalšího vlastnictvím vlastníka pozemku. Podle § 120 odst. 2 v případě, že někdo je vlastníkem domu s pevnými základy, jakož i stavební parcely, jde sice o též subjekt vlastnictví, ale o dvojí vlastnické právo, tj. k dvěma předmětům. Může se tedy snadno stát, že stavba a stavební parcela náleží různým vlastníkům.

## **2. Budova, dům**

### **2.1. Budova**

Budovou rozumíme, pro účely zákona č. 72/1994 Sb., trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými

---

<sup>1</sup> Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V., Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Linde Praha a. s., 2007, s. 14

stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

Budova je na prvním místě stavbou. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořili určitý funkční celek. Budova je stavba trvalá, nemůže jít o stavbu dočasnou. Může být stavbou nadzemní i podzemní; ze žádného zákonného ustanovení neplyne, že by bylo možno vydat prohlášení jen na stavby nadzemní.

Z povahy věci je dáno, že se nemůže jednat o drobnou stavbu. Evidentním znakem budovy je tedy existence minimálně dvou prostorů, aby mohli vzniknout samostatné jednotky (byty, nebytové prostory), a tak naplněn požadavek § 1 odst. 4 byt. z., který říká, že: *„Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle tohoto zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.“*

Za budovu nelze považovat ani takové stavby, které mají pouze povahu haly, neboť zde nelze vymezit jednotky jakožto prostorově uzavřené části budovy.

Budova je tedy věcí, a to věcí nemovitou, s kterou lze disponovat (např. převádět). Jedná se o převoditelný předmět soukromoprávních vztahů.

## 2.2. Dům

Dalším, na pojem budovy úzce navazujícím, je definiční vymezení domu. Dům je definován jako budova, která je v akcesorickém spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů [§ 2 písm. d) byt. z.], ale vzhledem k tomu, že nejrůznější zákony s pojmy budova a dům používají promiscue, jedná se (bohužel) jen o definici pro účely tohoto zákona.

Z definic pojmu budovy a domu tedy plyne, že budova je stavba, v níž dosud nedošlo vydáním prohlášení k vymezení jednotek, kdežto dům je stavba, kde již k vymezení jednotek došlo.

## 3. Byt, nebytový prostor, jednotka

### 3.1. Byt

Bytem je soubor místností (popř. jednotlivá obytná místnost), které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.<sup>2</sup>

Východiskem pro vymezení bytu je klasická definice, která byla např. obsažena v § 62 zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, dnes již zrušeného předpisu. Nezbytným požadavkem je rozhodnutí stavebního úřadu, bez něj nelze uvažovat o bytu. Bližší stavebně technická charakteristika bytu byla zařazena do ust. § 42 odst. 3 vyhl. č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je bytem soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.

Byty lze rozdělit na:

1. služební, kterými jsou:
  - a) podnikové, resp. zaměstnanecké, kterými jsou byty, v nichž zaměstnavatel na dobu trvání pracovního nebo jiného obdobného poměru ubytovává své zaměstnance, a
  - b) byty ozbrojených složek,
2. družstevní, a
3. ostatní.

### 3.2. Nebytový prostor

Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostorami nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

---

<sup>2</sup> Více k tomu *V. Korecká in Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Praha: Linde, 2004, s. 98-99

Vymezení nebytového prostoru v zák. č. 72/1994 Sb. koresponduje dosavadnímu pojetí (např. § 1 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů)

Účelové určení místností nebo souboru místností k jinému účelu než bydlení vyplývá ze stavebně právních rozhodnutí (např. z kolaudačního rozhodnutí). Jestli se nezachovali doklady o tom, pro jaký účel byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. A jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad (§ 104 stavebního zákona)

Mezi nebytové prostory proto patří nejrůznější kanceláře, prodejní prostory, učebny, ordinace, sklady, provozovny služeb, restaurační místnosti, ateliéry, místnosti určené pro pořádání výstav, kulturní sály, dílny, garáže atd. Nebytovými prostory nejsou společné prostory domu, tj. prostory určené pro společné užívání (např. schody, půdní a sklepní prostory), ani příslušenství bytu, jímž jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep může mít povahu společného prostoru domu, tak i místnosti určené k užívání s bytem).

### **3.3. Jednotka**

Pod legislativní zkratkou jednotka se rozumí (rozestavěný) byt nebo (rozestavěný) nebytový prostor jako prostorově vymezená část domu [§ 2 písm. h) byt. z.]. Jedná se tedy o předmět právních vztahů.

Jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí, pokud zák. č. 72/1994 Sb. nestanoví jinak, ustanovením příslušných právních předpisů, zejména ustanoveními obč. zákoníku, které se týkají nemovitostí.

## **4. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů (tzv. bytové vlastnictví)**

Specifická úprava vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zák. č. 72/1994 Sb.) navazuje na předpoklady vytvořené obč. zákoníkem, který v § 125 odst. 1 předpokládá přijetí

zvláštního zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Druhým východiskem je znění § 118 odst. 2, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Obě citované 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 a nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí (např. ji zničit). Proto byla vytvořena určitá právní fikce bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí, a tedy předmětu vlastnického práva.

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, správněji jeho společné části, nebyly považovány za předmět vlastnictví k bytu, ale za předmět spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastnická práva byla jen akcesorickým 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.

Nynější pojetí vlastnictví bytů je odlišné. První odlišnost se projevuje již ve pojmenování zákona. Přijatá úprava vyjadřuje tu z dualistických teorií, která preferuje spoluvlastnickou koncepci, v níž je hlavním předmětem budova, vedlejším předmětem je byt, a to obojí v rovině vlastnického práva, takže oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k němu přistupuje vlastnictví bytu. Přitom však vlastnictví jednotky je spojením vlastnictví bytu, event. nebytového prostoru, a podílového spoluvlastnictví společných částí domu.

*„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 jejíž užívání a dispozici s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako celkem.“<sup>3</sup>*

---

<sup>3</sup> Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V., Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Linde Praha a. s., 2007, s. 32

### III. Vznik a zánik vlastnictví jednotek

#### 1. Společné výklady o vzniku vlastnictví jednotek

##### 1.1 Způsoby vzniku vlastnictví jednotek

Způsoby vzniku vlastnictví jednotek by jsme mohli rozdělit na ty, které jsou *specifické* jen tomuto institutu, a dále *obecné* způsoby vzniku vlastnického práva, které se zde uplatní jen v rozsahu a způsobem, v jakém to nevylučuje zvláštní povaha tohoto institutu.

Ust. § 5 byt. z. (taxativně) stanoví následující způsoby vzniku vlastnictví jednotky:

1. přeměnou vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek vydáním prohlášení
2. přeměnou podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek:
  - a) smlouvou podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek, nebo
  - b) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek;
3. přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek:
  - a) smlouvou o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek, nebo
  - b) rozhodnutím soudu o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy zaniklém v SJM na vlastnictví jednotek; a
4. výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě.

I tady je přitom třeba rozlišovat *originární* (původní) a *derivativní* (odvozený) vznik vlastnictví k jednotkám. Klasickým originárním způsobem je zde pouze vznik vlastnictví jednotky její výstavbou; všechny ostatní způsoby jsou derivativním způsobem vzniku vlastnictví, které vzniká odvozeně přeměnou z vlastnictví budovy.

## 1.2. Přechod práv a povinností z vlastníka budovy na vlastníky jednotek

Podle § 20 odst. 3 byt.z. přecházejí veškerá práva a povinnosti dosavadního vlastníka týkající se budovy, a je-li vlastníkem pozemku, pak i pozemku, na vlastníky jednotek. Na vlastníky jednotek přecházejí jak práva věcná, tak i závazková, pokud se týkají budovy, resp. domu.

Pokud se týče *věcných práv*, přechází na (budoucí) vlastníky jednotek veškerá zástavní práva a věcná břemena. Není přitom možné určit v prohlášení, že zástavní práva anebo věcná břemena budou zatěžovat jen ve prospěch některých jednotek, resp. jejich (budoucích) vlastníků. Přechod věcných práv se děje v plném rozsahu z vlastníka budovy na všechny (budoucí) vlastníky jednotek, a to bezvýjimečně vždy.

Co se týče *závazkových práv a povinností*, i ta přecházejí bezvýjimečně všechna na (budoucí) vlastníky jednotek. Tady je však situace složitější oproti věcným právům, protože vždy musí být důsledně u závazkových práv a povinností zohledněno, zda se týkají budovy, resp. domu. Přecházejí proto práva a povinnosti např. ze smluv o:

- a) pojištění budov,
- b) zajištění a dodávkách tepla, teplé a studené (a také odvodu kanalizace),
- c) odvozu domovního odpadu,
- d) dodávce elektrické energie a plynu do společných částí domu,
- e) provozování domovní kotelny nebo výměňkové stanice,
- f) dílo,
- g) nájmu nebo výpůjčce pozemku (nebo některé z parcel tvořících pozemek)
- h) výstavbě, aj.

Na (budoucí) vlastníky jednotek přechází i práva a povinnosti ze smluv o nájmu bytu nebo NP. Se zřetelem ke komplikovanosti uvádění všech nájemních vztahů s údaji, jaká práva a povinnosti z které nájemní smlouvy přejdou na toho kterého (budoucího) vlastníka té které jednotky – u velkých budov by to znamenalo uvádět desítky, ba i stovky smluv – se v prohlášení uvádí pouze takové nájemní vztahy, které se týkají společných částí domu, a ne konkrétních jednotek. Na nabyvatele jednotky sice přejdou jak práva a povinnosti plynoucí z nájmu společných částí domu, tak i z nájmu jednotky, ty druhé se však v prohlášení neuvádí. Převodce je však povinen nabyvatele jednotky vždy obeznámit s existencí případného nájemního práva k jednotce.

K přechodu práv a povinností dochází vždy *ex lege*. Zbytečné (ale ne protiprávní) by bylo zde zřizovat věcná břemena. Bez ohledu na prohlášení přechází z vlastníka budovy na vlastníky jednotek (i na jejich právní nástupce) i další práva a povinnosti daná zvláštními právními předpisy.

*„Např. jestliže se dům nachází v zastavěném území obce a hraničí se silnicí nebo s místní komunikací, odpovídají vlastníci jednotek jakožto spoluvlastníci domu za škody, jejichž příčinou byla závada ve schůdnosti na přilehlém chodníku, která vznikla znečištěním, náledím nebo sněhem, pokud neprokáží, že nebylo v mezích jejich možností tuto závadu odstranit nebo u závady způsobené povětrnostními situacemi a jejich důsledky takovou závadu zmírnit (§ 27 odst. 4 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů)“<sup>4</sup>*

Vždy přitom dochází k přechodu práv a povinností v takovém rozsahu, v jakém v okamžiku přechodu existují, protože údaje v prohlášení zobrazují pouze situaci v okamžiku vydání prohlášení.

## **2. Přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek; Prohlášení vlastníka budovy**

### **2.1. Obecný výklad**

Přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek je realizovatelná jediným způsobem. Zásadním institutem celé právní úpravy je *prohlášení vlastníka budovy*. Jeho smyslem je umožnit reálné rozdělení budovy na dům s jednotkami, vymezení jednotlivých jednotek, stanovení velikosti spoluvlastnických podílů a určení pravidel správy domu.

Prohlášení má zásadní a nezastupitelný význam pro veškerou existenci a fungování domu. Prohlášením je totiž vázán jak každý vlastník jednotky, tak i společenství, ale též – vzhledem k povaze a podstatě vlastnického práva (§ 123 a násl. obč. z.) jakožto práva

---

<sup>4</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s.87 - 88

absolutního, které působí vůči každému (*erga omnes*) – i každá třetí osoba, neboť i ona je povinna respektovat existenci vlastnického práva k jednotkám.

## 2.2. Právní povaha prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení představuje projev vůle vlastníka budovy směřující ke změně právní povahy jednotné věci – budovy na pluralitní společenství více věcí – domu s jednotkami. Je to tedy právní úkon vlastníka budovy ve smyslu ust. § 34 a násl. obč. z.

Jestliže je vlastník budovy jediný, pak činí prohlášení on sám; v takovém případě se jedná o jednostranné právní jednání.

Je-li však budova v podílovém spoluvlastnictví nebo v zaniklém SJM, pak je prohlášení součástí smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo smlouvy o vypořádání zaniklého SJM, a v takovém případě se vždy jedná o dvou- nebo vícestranné právní jednání.

Pokud je však podílové spoluvlastnictví rušeno a vypořádáváno rozhodnutím soudu nebo je-li zaniklé SJM vypořádáváno rozhodnutím soudu, je prohlášení součástí soudního rozhodnutí. Tady tedy nelze hovořit o právním jednání, nýbrž o autoritativním projevu vůle soudu jakožto orgánu veřejné moci.

## 2.3. Neplatnost prohlášení budovy

Prohlášení musí být učiněno svobodně a vážně, určitě<sup>5</sup> (pokud např. došlo k opomenutí určení podílu vlastníka některé z jednotek na společných částí domu, je prohlášení neplatné podle § 37 odst. 1 obč. z. pro neurčitost) a srozumitelně a musí obsahovat všechny zákonem stanovené obligatorní náležitosti (včetně přílohy). Ust. § 36 obč. z. o podmínkách právních jednání se zde neuplatní, protože má-li být prohlášení zapsáno do KN, nemůže obsahovat žádné právní podmínky, neboť to zák. č. 72/1994 Sb. výslovně neupravuje a z povahy věci plyne, že právě existence jakékoliv podmínky vylučuje přeměnu vlastnictví, spoluvlastnictví nebo SJM na vlastnictví jednotek.

---

<sup>5</sup> Více k tomu rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25.3.1998 sp. zn. 33 Ca 70/97, *Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.*, Zákon o vlastnictví bytů, Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 58.

Pokud prohlášení obsahuje nedostatky nejrůznějšího charakteru, platí následující pravidla.

**Ad a)** Prohlášení nemůže být neplatné pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný (§ 37 odst. 3 obč. z.). Zde záleží na povaze těchto chyb. Jestliže dojde k chybám gramatického nebo písařského rázu, je aplikace cit. ust. nepochybná. Pokud však dojde k chybám jiného rázu, pak může být prohlášení neplatné pro neurčitost nebo nesrozumitelnost. Např. pokud jsou v prohlášení spoluvlastnické podíly na společných částech domu vymezeny tak, že součet podílu za všechny jednotky nečiní 100%, je prohlášení neplatné podle § 37 odst. 1 obč.z. pro neurčitost

**Ad b)** Jestliže je při formulaci obsahu prohlášení porušen zákon, záleží vždy na intenzitě tohoto porušení. Přitom musí být respektován skutečný obsah a smysl zákona a posuzovaného právního jednání se zřetelem k ochraně dobré víry třetích osob.

Nejvyšší soud ČR judikoval, že pokud vlastník budovy vyznačil v prohlášení některou ze společných částí domu jako jednotku v rozporu se zákonem, je prohlášení neplatné podle § 39 obč. z. pro rozpor se zákonem, a tudíž ani nedošlo k vymezení jednotlivých jednotek.<sup>6</sup> Soud v předmětném judikátu dovozuje, že není možné kotelnu vymežit jako jednotku – NP, jestliže ji zákon výslovně označuje jako součást společných částí domu. Se zřetelem k tomu jsou tedy spoluvlastnické podíly jednotlivých vlastníků ke společným částem domu stanoveny v rozporu se zákonem.

K tomu si dovoluji citovat *Dvořáka, T.*, kterého reakce na výše uvedený judikát je následující:

*„Z toho ovšem nelze mechanicky dovodit, že je neplatné celé prohlášení podle § 39 obč. z., tudíž že vlastnictví jednotek nevzniklo. Jestliže byla domovní kotelná vadně vymezena v prohlášení jako jednotka, ačkoliv tomu tak podle zákona být nemůže, pak tu došlo sice k rozporu se zákonem, ovšem s účinky toliko částečné neplatnosti prohlášení ve smyslu ust. § 41 obč. z. Důsledkem toho je nepochybně vadné určení spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a tudíž vznik právní povinnosti spoluvlastníků přistoupit k nápravě cestou opravy prohlášení. Z toho ovšem nelze dovodit, že by vlastnictví jednotek nevzniklo nebo že by vlastníci jednotek (s výjimkou oné vadně vymezené kotelny) nebyli snad právoplatnými vlastníky.“<sup>7</sup>*

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.11.2003 sp. Zn. 29 Cdo 1788/2003 (cit. dle [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

<sup>7</sup> Více k tomu Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, str.92

Jak Ústavní soud, tak i Nejvyšší soud ČR judikovali, že při aplikaci ust. § 39 obč.z. musí být posuzována intenzita rozporu se zákonem a přiměřenost sankce a že ne každé porušení zákona musí vést k neplatnosti právního jednání, protože smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře není jen ochrana zájmů státu, ale především ochrana soukromoprávních vztahů, tedy především ochrana smluvních vztahů podle zásady *pacta sunt servanta*.

K problematice neplatnosti prohlášení je tady i další rozhodnutí Nejvyššího soudu, podle něhož v případě, kdy dojde v prohlášení k vymezení společných částí domu a jednotek v rozporu se zákonem, není důvodu automaticky posuzovat prohlášení jako zcela, ba ani jako částečně neplatné, neboť následky takto v KN zapsané nesprávnosti dosud nikoho nepoškozují a není ve veřejném zájmu zpochybňovat platnost v zásadě jinak správného prohlášení a jeho zápisu v KN, když tuto chybu lze zhojit opravou zápisu v KN.<sup>8</sup>

Konečně je tady ještě jedna skutečnost, která svědčí ve prospěch výše uvedeného výkladu. Podle čl. 4 bod 1.1 písm. c) Pokynů ČÚZK lze do KN zapsat záznamem i změnu ve stanovení výše spoluvlastnických podílů formou změněného prohlášení nebo dodatku k dosavadnímu prohlášení z důvodu chybně stanovených spoluvlastnických podílů. Z toho je patrné, že i praxe katastrálních úřadů počítá s možností opravy chyby vadného prohlášení.

Ad c) Jestliže nastala situace, kdy prohlášení učinila osoba, která vlastníkem předmětné budovy vůbec nebyla, je tahle situace sporná. Podle všeho je namístě závěr, že tu sice není důvod pro neplatnost prohlášení samého (neboť ze zákona nelze dovodit jeho neplatnost), avšak na druhou stranu jsou smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotkám absolutně neplatné pro porušení zásady *nemo plus iuris ad alienum transferre potest, quam ipse habet*, která v právních vztazích k nemovitostem platí bezvýjimečně (§ 39 obč. z.).

---

<sup>8</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.2.2005 sp. zn. 28 Cdo 2120/2004 (cit. dle [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

## 2.4. Forma prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení musí mít písemnou formu, jinak je neplatné (§ 40 odst. 1 obč. z.). V praxi by vzhledem k intabulačnímu principu ovládajícímu zápisy vkladem do KN nemělo vůbec dojít k situaci, že by snad nějaké prohlášení bylo neplatné pro nedostatek formy.

Projev vůle vlastníka – fyzické osoby nebo osoby (osob) oprávněných jednat jménem vlastníka – právnické osoby musí být předepsaným způsobem zjištěn; vyžaduje se proto:

- a) úřední ověření podpisů, nebo
- b) prohlášení musí mít formu notářského zápisu, nebo
- c) prohlášení advokáta, že advokát prohlášení sám vyhotovil nebo jej jednající osoba před advokátem vlastnoručně podepsala, nebo
- d) vlastník budovy – právnická osoba předloží podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem nebo ověřený advokátem shodný s podpisem na prohlášení, a (aktuální) výpis z obchodního nebo jiného veřejného rejstříku nebo jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu, nebo
- e) vlastník budovy uzná pravost svého podpisu na prohlášení před katastrálním úřadem

V případě, že katastrální úřad nezjistí projev vůle žádným z uvedených způsobů, musí jej zjistit jiným vhodným způsobem.

**Ad a)** Úřední ověření pravosti podpisu domácích i zahraničních osob (tzv. *legalizaci*) provádějí krajské úřady, obecní úřady a újezdní úřady podle *zák. č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu, ve znění pozdějších předpisů*. Dále tuto činnost provádějí notáři podle notářského řádu.

**Ad b)** Jestliže ověření nebylo učiněno na území ČR, pak ověření podpisu učiněné před příslušným orgánem nebo osobou cizího státu se uzná bez dalšího za předpokladu, že s tímto státem má ČR uzavřenou smlouvu o právní pomoci.

**Ad c)** Pokud není uzavřena smlouva o právní pomoci, může být ověření opatřeno tzv. *apostilačnou doložkou*. Tento postup je upraven v *haagské Úmluvě o apostilaci*, podle níž každý z účastnických států této úmluvy určí jeden nebo více orgánů oprávněných vydávat

apostilační doložku, která bude bez jakéhokoliv dalšího ověřování uznána v každém dalším signatářském státě této úmluvy. Úmluva o apostilaci je závazná i pro ČR (sdělení MZV č. 45/1999 Sb.)

**Ad d)** Nemá-li ČR s některým státem smlouvu o právní pomoci ani není tento stát smluvní stranou Úmluvy o apostilaci, je nezbytné, aby ověření pravosti podpisu provedené v dané zemi podle tamějších předpisů bylo zvláště ověřeno (*superlegalizováno*). To znamená, že poté, co bude podle místních předpisů provedeno úřední ověření, musí být toto dále ověřeno na zastupitelském úřadě ČR tzv. superlegalizační doložkou.

## **2.5. Jednotlivé náležitosti prohlášení vlastníka budovy**

Tradičně rozlišujeme u právních jednání jejich *obligatorní* (povinné) a *fakultativní* (nepovinné) náležitosti. Fakultativní údaje se v prohlášeních objevují zřídkavě - může se jednat např. o podrobnější popis budovy z hlediska technologie její výstavby atp. Obligatorní náležitosti prohlášení jsou upraveny v ust. § 4 odst. 2 a 3 byt. z. Kromě nich musí prohlášení obsahovat i datum a místo podepsání a podpis(y) příslušné osoby nebo osob.

Obligatorními náležitostmi prohlášení jsou tedy následující údaje:

### **a) Údaje o dosavadním vlastníkovi budovy**

Dosavadní vlastník budovy musí být dostatečně identifikován, a to uvedením jména a příjmení, bydliště a IČ nebo rodného čísla u fyzických osob nebo obchodní firmy nebo názvu, sídla a údajů o zápisu do obchodního nebo jiného veřejného rejstříku nebo jiného údajů o jejich právní existenci u právnických osob.

### **b) Údaje o domě**

Předně musí prohlášení obsahovat následující *označení domu údajů podle KN* (§ 5 odst. 1 kat.z.):

1. název obce (popř. též části obce),
2. název ulice,

3. údaj o katastrálním území,
4. č.p. nebo č.e. domu.<sup>9</sup> Není-li konkrétní dům označen ani jedním, ani druhým, pak to musí být v prohlášení také uvedeno způsobem jasným a nepochybným.

Uvádění č. orientačního v prohlášení zákon výslovně nenařizuje, tudíž povinnou náležitostí tento údaj není. Pro praxi je však jeho uvedení užitečné.

Pokud je součástí společných částí domu jiná vedlejší nebo drobná stavba (kotelny, výměňkové stanice atp.) a tyto stavby se evidují v KN, musí být i ony v prohlášení podrobně identifikovány údaji dle KN. Pokud se tyto stavby v KN neevidují, musí být v prohlášení také vymezeny, ovšem pouze v rámci vymezení společných částí domu.

### c) Údaje o jednotkách

Dále musí prohlášení obsahovat *číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě*. Každá jednotka je identifikována unikátním individualizačním číslem, které je nezaměnitelné. Toto číslo je vytvořeno kódem složeným z č.p. nebo č.e. a čísla jednotky, ve tvaru DDDD/JJJJ<sup>10</sup>. Není-li stavbě č.p. nebo č.e. dosud přiděleno, uvádí se jen vlastní číslo jednotky ve tvaru JJJJ.

Dále se v prohlášení uvádí i *typ jednotky*; jedná se o údaj, zda se jedná o jednotku dokončenou nebo rozestavěnou

V prohlášení se uvádí i *způsob využití jednotky*. Jedná se o údaj, zda se jedná o (a) byt, (b) ateliér, (c) garáž, (d) dílnu nebo provozovnu nebo (e) jiný NP. Tady je rozhodující stav stavebněprávní, tzn. údaje v kolaudačním nebo jiném obdobném rozhodnutí.

Konečně se uvádí i *umístění jednotky v domě*, a to z hlediska toho, v kterém nadzemním (nebo výjimečně i podzemním) podlaží se jednotka nachází. Má-li dům více vchodů, je nezbytné i uvedení, ve kterém vchodě se jednotka nachází, ledaže má každý vchod vlastní č.p. a jednotka má tak již ve svém čísle identifikováno, ve kterém vchodě se nachází.

Prohlášení musí dále obsahovat *popis jednotlivých jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení*. Zákon zde vyžaduje i podrobnější popis jednotky z hlediska jejího stavebně technického uspořádání a vybavení. To v praxi znamená uvést v prohlášení *podrobné vymezení místností, z nichž se jednotka skládá, a jejich názvy* (např. kuchyň, koupelna, komora, obývací pokoj atp.), dále *popis*

<sup>9</sup> Absence údaje o č.e. domu v prohlášení má za následek jeho neurčitost a je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad do KN podle § 5 odst. 1 písm. c) pr. ne.

<sup>10</sup> D – číslo domu, J – číslo jednotky

*příslušenství* (u bytů zejména údaj o sklepech a jeho umístění v domě), a prohlášení musí obsahovat i *popis vybavení jednotky*. Tím se rozumí popis pevného vybavení (nikoliv popis nábytku) – sporák, vana, radiátory, atp.

Konečně musí prohlášení obsahovat i *výměru podlahové plochy každé místnosti* (v praxi je užitečné zaokrouhlení na jedno či dvě desetinné místa). Tento údaj zákon sice výslovně neuvádí, jeho uvedení je však nezbytné, neboť součet podlahových ploch všech místností (které se započítávají) tvoří podlahovou plochu jednotky, což je jednak povinný údaj, a kromě toho se jedná o údaj, od něhož se odvíjí stanovení spoluvlastnických podílů ke společným částem domu.

#### **d) Údaje o společných částech domu**

Bude-li v prohlášení vymezení společných částí domu buďto vůbec absentovat anebo bude-li toto vymezení neurčité nebo nesrozumitelné, je nepochybné, že je prohlášení neplatné podle § 39 nebo podle § 37 odst. 1 obč. z.: k tomu je katastrální úřad povinen přihlídnout v řízení o povolení vkladu prohlášení do KN.

Na druhé straně bude-li vymezení společných částí domu v prohlášení málo podrobné, není to důvod pro neplatnost prohlášení, může však takové řešení být pro praktické fungování právně rozděleného domu s jednotkami potenciálním zdrojem problémů.

Z hlediska koncipování dokumentu je výrazně jednodušší situace, kdy v konkrétním domě budou vymezeny pouze absolutně společné části domu, neboť zde pak není třeba činit detailní rozlišení mezi absolutně a relativně společnými částmi domu a mezi jednotlivými kategoriemi vlastníků jednotek.

Z prohlášení musí být vždy zjistitelné, zda jsou určité části domu vymežovány jako absolutně nebo relativně společné. Toto určení nevyžaduje přímé stylistické formulování, že se zde jedná o absolutně nebo relativně společné části domu, toto však musí být vždy z celkového kontextu a obsahu prohlášení vždy zjistitelné. Nelze-li ani s použitím všech dostupných metod interpretace právního jednání z prohlášení zjistit, zda se jedná o absolutně nebo relativně společné části domu, pak je prohlášení neplatné pro neurčitost nebo nesrozumitelnost (§ 37 odst. 1 obč.z.).

Při vymežování absolutně a relativně společných částí domu je jeden rozdíl. Zatímco vymezení absolutně společných částí domu má vždy toliko deklaratorní povahu, vymezení relativně společných částí domu má vždy výhradně povahu konstitutivní; jejich

vymezení musí být taxativní, naprosto exaktní a (je-li to z povahy věci možné) doprovázené podrobným schematickým plánem určujícím jejich umístění v domě.

#### **e) Údaje o spoluvlastnických podílech na společných částech domu**

Čtvrtý okruh obligatorních náležitostí prohlášení představuje *vymezení spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu*. Tady je nezbytné vždy důsledně rozlišovat mezi spoluvlastnickým podílem:

1. spojeným s jednotkou na společných částech domu – zde se jedná o konkrétní podíl na společných částech domu přináležející vždy ke konkrétní jednotce, a
2. vlastníka jedné nebo více jednotek na společných částech domu – zde se jedná o podíl konkrétní osoby – vlastníka jednotky.

V prohlášení se ovšem vždy vymezují *podíly přináležející k jednotlivým jednotkám*. Zároveň je potřeba v prohlášení vždy rozlišovat, zda se jedná o *podíl na absolutně nebo relativně společných částech domu*.

#### **f) Údaje o pozemku**

Další obligatorní náležitostí prohlášení je *označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnického práva nebo předmětem převodu jiných práv podle § 21 byt. z., a to údaji podle KN*. Prohlášení musí obsahovat tyto údaje:

3. určení, zda je předmětem převodu práv pozemek pouze zastavěný anebo i pozemek související,
4. parcelní čísla všech parcel s rozlišením, které parcely tvoří zastavěný pozemek a které související pozemek,
5. typ pozemku,
6. druh pozemku,
7. výměra jednotlivých parcel v m<sup>2</sup>,
8. katastrální území (popř. i část obce, pokud má tato skutečnost vliv na identifikaci pozemku),
9. obec, a
10. údaj o tom, je-li vlastník budovy vlastníkem pozemku (popř. jen některých parcel, např. jen parcel tvořících zastavěný pozemek) anebo jaká jiná než vlastnická práva k pozemku přejdou na vlastníky jednotek. Skutečnost, že vlastník budovy vydávající prohlášení není vlastníkem pozemku, nebrání vydání

prohlášení, přičemž z hlediska vydání prohlášení není důležité, kdo je vlastníkem pozemku, a tudíž i případný nesprávný údaj o vlastníku pozemku není v takovém případě důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad prohlášení do KN.

#### **g) Údaje o přecházejících právech a povinnostech**

Další souhrn obligatorních náležitostí prohlášení představují *práva a povinnosti týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek*. K přechodu práv a povinností z vlastníka budovy na (budoucí) vlastníky jednotek dochází vždy, ať již jsou v prohlášení uvedena či nikoliv. Nicméně podle §4 odst. 2 písm. f) byt. z. se jedná o jednu z obligatorních náležitostí prohlášení, jejíž absence vyvolává za následek neurčitost prohlášení, které je z tohoto důvodu neplatné (§ 37 odst. 1 obč. z.).

Jestliže bude podán návrh na zápis prohlášení do KN, kde budou tyto údaje absentovat, je katastrální úřad povinen návrh na jeho vklad do KN zamítnout podle § 5 odst. 1 písm. c) zák. pr. ne. Problémem je, že katastrální úřad nemůže dost dobře sám efektivně zkoumat, zda jsou práva a povinnosti ze všech smluv i jiných právních vztahů uvedeny, neb k tomu nemá dostatečné nástroje. Pokud tedy katastrální úřad provede vklad prohlášení do KN, ačkoliv tak učinit neměl, nelze se dovolávat neplatnosti prohlášení z tohoto důvodu, neboť musí být šetřeno principů ochrany dobré víry a nabytých práv. Kromě toho k přechodu těchto práv a povinností ex lege i přesto dochází, tudíž práva a povinnosti třetích nezúčastněných osob jsou chráněna taktéž.

#### **h) Údaje o přispívání na náklady správy domu**

Předposlední obligatorní náležitosti prohlášení jsou *pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu*.

Zákonodárce zde svěřil původnímu vlastníku budovy právo určit závazným způsobem pravidla pro přispívání budoucích vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek jsou tímto určením vázáni, nic ovšem nebrání tomu, aby prohlášení předepsaným způsobem revidovali. Z praktického hlediska se nedoporučuje určit příspěvkovou povinnost vlastníků pevnou částkou, nýbrž aby byl určen způsob, jakým tato částka bude vlastníkovi každé konkrétní jednotky určena.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Shodně soudí i Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T., Zákon o vlastnictví bytů, Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 51.

Podle § 9 odst. 14 písm. e) byt. z. je způsob úhrady nákladů spojených se správou domu obligatorní náležitostí stanov. Pravidla obsažená v prohlášení platí i po vzniku společenství až do jednání jeho ustavujícího shromáždění; tímto dnem pozbývají právních účinků. Po jednání ustavujícího shromáždění platí příslušná úprava v jeho stanovách.

#### **i) Údaje o správě domu**

Poslední obligatorní náležitosti prohlášení jsou *pravidla pro správu společných částí domu, včetně označení osoby pověřené správou domu*.

Do prohlášení se často zakotvuje povinnost správce domu zajistit a vlastníkům jednotek strpět pojištění domu, resp. jeho společných částí. Má-li mít správce domu právo použít pojistnou smlouvu, musí mu být v těch případech, kdy správcem je jiná osoba než společenství, vystavena *plná moc v písemné formě*; pouze společenství je k uzavření takové smlouvy oprávněno ex lege [§ 9a odst. 1 písm. b) byt. z.].

Zákon vyžaduje úpravu této otázky v prohlášení bezvýjimečně vždy, a to i tehdy, má-li dojít ke vzniku společenství ihned anebo velmi brzy po vzniku vlastnictví jednotek. Je nezbytné ještě před vydáním prohlášení smluvně zajistit správce, ledaže se původní vlastník budovy rozhodne zajišťovat správu domu sám; pak jej ovšem učiněné prohlášení zavazuje.

Správa domu je činností na dobu neurčitou. Tomu pak odpovídá i případná smlouva nebo smlouvy o správě. Značné obtíže vyvolává otázka, kdy přesně končí oprávnění dosavadního správce domu. Odpověď má velký význam nejen z hlediska zajištění správy domu, ale i např. z hlediska práva správce na odměnu aj. Není-li v prohlášení výslovná úprava, lze soudit, že oprávnění ke správě končí dnem jednání ustavujícího shromáždění. V praxi bývá pravidelným bodem jednání rozhodnutí o (ne)ukončení správy s dosavadním správcem.

#### **i) Příloha**

Zákon obsahuje pouze jedinou obligatorní náležitost prohlášení, a to *půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek*.

Není prakticky vhodné přikládat k prohlášení přímo projektovou dokumentaci nebo její části, a to právě pro její nadbytečnou podrobnost. Krom toho ne vždy musí projektová dokumentace nutně odpovídat konečnému provedení stavby, popř. nemusí zobrazovat

pozdější stavební úpravy. Se zřetelem k tomu je jednodušší vytvořit raději relativně obecná schémata.

Schémata musí zobrazovat nejen polohu jednotky a její vnitřní provedení, nýbrž i všech významných atypických součástí jednotek (např. balkónů, lodžii, teras atp.) a atypických částí společných částí domu (např. společných balkónů, lodžií, teras, kotelen atp.), které lze graficky zobrazit.

## **2.6. Vznik prohlášení vlastníka budovy; Vznik vlastnictví jednotek**

Prohlášení vzniká a je platné tehdy, bylo-li pořízeno v souladu s ust. § 4 byt. z., má-li všechny zákonem předepsané náležitosti a je-li v předepsané formě.

Prohlášení je účinné dnem nabytí jeho platnosti, ledaže byl v prohlášení určen pozdější okamžik jeho účinnosti. Prohlášení však nemůže být zapsáno do KN dříve, než se stane účinným. V den podání návrhu na vklad prohlášení do KN musí být prohlášení nejen platné, ale i účinné, jinak je katastrální úřad povinen návrh na vklad zamítnout podle § 5 odst. 1 písm. b) zák. pr. ne.

Pokud by bylo v prohlášení stanoveno formou odkládací (suspenzivní) podmínky, že „prohlášení nabývá účinnosti dnem zápisu do KN“, jedná se o podmínku nemožnou, ke které se nepřihlíží (§ 36 odst. 1 věta druhá obč. z.).

Od platnosti a účinnosti prohlášení se musí odlišovat *právní účinky vkladu*, které ex lege nastávají zpětně ke dni doručení návrhu na zápis prohlášení do KN (§ 2 odst. 3 zák. pr. ne.). Poté, co proběhne vkladové řízení a katastrální úřad pravomocně rozhodne o povolení vkladu prohlášení do KN (§ 3 odst. 1 zák. pr. ne.), bude proveden zápis prohlášení do KN se zpětnými účinky ke dni doručení návrhu na vklad prohlášení do KN. Od přijetí zák. č. 72/1994 Sb. bylo nejasné, kdy přesně dochází ke vzniku vlastnictví jednotek přeměnou z vlastnictví budovy. Většina autorů se shoduje na tom, že vlastnictví jednotek vzniká zápisem prohlášení do KN a ust. § 7 byt. z. považují za zmatečné a proto reálně nevyužitelné a někteří navrhují jeho zrušení.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> K tomu viz např. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, str.118 - 119

## 2.7. Změna prohlášení vlastníka budovy

Změna prohlášení je přípustná kdykoliv za trvání vlastnictví jednotek. Prohlášení může být změněno vícero způsoby.

Zákon nevyžaduje zvláštní formu osvědčení přijetí změny prohlášení. Pro praxi je však vhodné, jedná-li se o významnější otázku – zejména tehdy, lze-li očekávat spory nebo i jen nesouhlas některého z vlastníků – nechat osvědčit přijetí usnesení *notářským zápisem*. Zvláštní režim platí, pokud se mění prohlášení v částí, která podléhá povinnosti zápisu do KN (k tomu viz dále).

V domech, kde společenství vzniklo, je změna prohlášení ve výhradní působnosti shromáždění; tato pravomoc je nepřenosná. Stejná pravidla pro změnu prohlášení platí i v domech, ve kterých společenství nevzniklo.

### 2.7.1. Změny, pro které se vyžaduje jednomyslnost všech vlastníků jednotek

Jestliže se má prohlášení změnit takovým způsobem, že má dojít ke:

- a) změně účelu užívání stavby, nebo
- b) změně stavby,

vyžaduje se jednomyslnost všech vlastníků všech jednotek vždy; každý z vlastníků zde má ničím neomezené absolutní právo veta.

#### Ad a) Změna účelu užívání stavby

Změnou účelu užívání stavby se rozumí podle §§ 126 – 127 stav. z. změna způsobu užívání stavby.

Stavbu lze užívat jen k vymezenému a schválenému účelu. Pokud dochází jen k takové změně způsobu užívání (částí) stavby, který je plně v souladu s tímto vymezeným účelem, pak se nejedná o změnu účelu užívání stavby ve smyslu ust. § 126 stav. z. a taková změna je pouze v kompetenci vlastníka jednotky, popř. vlastníků jednotek, cestou usnesení shromáždění, jedná-li se o společné části domu.

Jedná-li se o celkovou změnu způsobu užívání stavby anebo o změnu způsobu užívání některé části stavby (např. o změnu bytu na NP), jedná se o změnu účelu způsobu užívání stavby, kde se vyžaduje jednomyslný souhlas všech vlastníků a souhlas stavebního úřadu

podle § 127 stav. z. na základě oznámení toho, kdo chce změnu realizovat (tj. vlastníka jednotky nebo společenství, jedná-li se o společné části domu), doložený souhlasem všech vlastníků.

Za změnu účelu užívání stavby se považuje:

1. jakákoliv změna způsobu užívání jednotky (např. změna bytu na NP a obráceně), a
2. jakákoliv změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu (a také pozemku). Tady jde zejména o zrušení vymezení jedné nebo více jednotek, o vymezení nové jednotky, o sloučení dvou nebo více jednotek v jednu, o rozdělení jedné jednotky na dvě nebo více nových jednotek, o změny vymezení společných částí domu atp. De lege lata je taková změna možná jen cestou dodatku k prohlášení nebo smlouvy o výstavbě.

Při změně spoluvlastnických podílů je vždy nezbytný souhlas všech vlastníků všech jednotek.

#### Ad b) **Změna stavby**

Za změnu stavby se považuje (§ 2 odst. 5 stav. z.):

3. pořízení nástavby, nebo
4. pořízení přístavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, nebo
5. provedení takové stavební úpravy, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby (včetně zateplení pláště stavby).

### **2.7.2. Změny v prohlášení v domech, kde jsou pouze tři vlastníci jednotek a jiné změny zásadní povahy**

Jestliže jsou všechny jednotky v domě pouze ve vlastnictví tří různých vlastníků, vyžaduje se pro schválení jakékoliv změny prohlášení bezvýjimečně vždy konsensu všech vlastníků jednotek.

Co se týče jiných změn zásadní povahy, zákon výslovně tento pojem neupravuje, do této kategorie lze však zahrnout veškeré změny prohlášení, které mají za následek změnu spoluvlastnických podílů v důsledku takových změn, které nepředstavují změnu stavby ani změnu účelu užívání stavby.

Jestliže je např. určitý dům natolik velký, že se velmi obtížně svolává shromáždění, existuje v praxi někdy tendence změnit prohlášení takovým způsobem, že se původně jediný dům o dvou nebo více vchodech právně rozdělí na dva nebo více nových domů – sekcí. Lze jej provést tak, že se dosavadní prohlášení nahradí dvěma nebo více novými prohlášeními za nově vymezené domy. Jelikož se zde mění dosavadní spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků všech jednotek, neboť se jedná o zásah do jejich vlastnického práva.

### **2.7.3. Změny, pro něž se vyžaduje tříčtvrtinová většina hlasů všech vlastníků**

Jedná-li se o stavební práce na společných částech domu (včetně těch, které technicky probíhají v jednotkách) a jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas 75% většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Ve většině případů nebude s těmito pracemi spojena žádná změna prohlášení.

Hlasuje se podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 11 odst. 3 byt. z.), tedy podle hlasů, nikoliv podle hlav; výjimkou je pouze situace, kdy by se vyžadoval konsensus všech vlastníků.<sup>13</sup>

### **2.7.4. Změny, pro něž se vyžaduje tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků**

Pro přijetí usnesení, kterým se mění obsah prohlášení v jiných než výše uvedených případech, se vyžaduje souhlas 75% většiny přítomných hlasů vlastníků.

### **2.7.5. Notifikační povinnost změn katastrálnímu úřadu**

---

<sup>13</sup> J. Fiala in Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T., Zákon o vlastnictví bytů, Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 146

Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu. Taková změna se zapisuje do KN záznamem.

V zákoně však zcela absentuje úprava povinnosti (členů) statutárního orgánu vypracovat a do sbírky listin na katastrálním úřadu založit úplné aktuální znění prohlášení po každé jeho změně, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o této změně dozví. Dojde-li totiž k vícero změnám prohlášení anebo i ke změně sice jediné, avšak rozsáhlejší, budou se třetí osoby (zejména zájemci o koupi jednotky v domě) v prohlášení jen velmi obtížně orientovat.

## **2.8. Zrušení prohlášení vlastníka budovy**

Prohlášení představuje základní a co do své podstaty též zásadní dokument existence vlastnictví jednotek v té které konkrétní stavbě. Vzhledem k tomu nemůže být za trvání vlastnictví jednotek zrušeno ani nemůže být nahrazeno jiným prohlášením; může však být změněno.

Prohlášení zaniká dnem zániku vlastnictví jednotek, tj. dnem:

3. fyzického zničení domu, nebo
4. dnem právního zániku vlastnictví jednotek jeho změnou na vlastnictví budovy nebo podílové spoluvlastnictví budovy.

Toto nevylučuje zrušení konkrétních ustanovení prohlášení; výjimkou jsou pouze ustanovení obligatorní, která mohou být bez náhrady zrušena pouze tehdy, pokud by v důsledku změny právní úpravy vlastnictví jednotek přestala být náležitostmi obligatorními. O zrušení jednotlivých ustanovení platí jinak totéž co o změně prohlášení samotného.

### **3. Přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek**

#### **3.1. Úvodní výklady**

Dalšími dvěma způsoby, kterými může vzniknout vlastnictví jednotek, je (§ 5 odst. 2 byt. z.):

- a) smlouva (všech) podílových spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek, a
- b) rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek.

Zákonná úprava pravomoci soudu rozhodnout o této formě vypořádání je dosti významná, neboť obecně takový způsob zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soud podle § 142 obč. z. realizovat nemůže.

Úprava je však problematická v tom směru, že nedokáží-li se spoluvlastníci o přeměně dohodnout, nemusí být toto řešení schůdné ani cestou soudního rozhodnutí, neboť soud nemůže – vzhledem k ust. § 142 odst. 1 poslední větě obč. z. – jednotlivé jednotky dosavadním spoluvlastníkům vnutit proti jejich vůli.

Je-li přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek možná a alespoň jeden ze spoluvlastníků toto soudu navrhne, má soud k vymezení jednotek přistoupit. Do úvahy připadá i ten model přeměny, podle něhož všechny spoluvlastnické podíly budou převedeny na jedinou osobu, ta vydá prohlášení a po jeho zápisu do KN převede jednotlivým bývalým podílovým spoluvlastníkům jednotlivé jednotky podle vzájemné dohody anebo převede bývalým podílovým spoluvlastníkům spoluvlastnické podíly na všech nebo jen některých jednotkách podle vzájemné dohody. Toto řešení lze přitom kombinovat i s finančními doplatky a kompenzacemi atp.

Negativem této úpravy je jednak daňový aspekt věci (placení daně z příjmů anebo daně darovací anebo daně z převodu nemovitostí), jednak značná časová a formální

komplikovanost tohoto postupu. Toto řešení připadá z povahy věci v úvahu jen u smlouvy, nikoliv v případě rozhodnutí soudu.

### **3.2. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek**

Je-li budova v podílovém spoluvlastnictví, může vlastnictví jednotek vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost jednotlivých spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 5 odst. 2 druhá věta byt. z.).

To v praxi znamená, že budou-li 2 spoluvlastníci s podíly 40% a 60%, připadají v úvahu dva způsoby řešení právních vztahů.

**Ad a)** Prvý z nich je založen na tom, že každý ze spoluvlastníků budovy se stane spoluvlastníkem každé jednotky, a to ve stejném poměru, v jakém byl spoluvlastníkem budovy. Bude-li tedy v uvažovaném případě budova mít 4 jednotky, pak se oba bývalí spoluvlastníci budovy stanou spoluvlastníky každé z jednotek, přičemž jeden z nich bude mít na každé jednotce 40% spoluvlastnický podíl a druhý 60% spoluvlastnický podíl.

Toto řešení je po praktické stránce velmi jednoduché a administrativně nenáročné, neboť zde odpadá obtíže s vypořádáním podílového spoluvlastnictví budovy podle § 5 odst. 2 byt. z.

Co do výsledku se ovšem o žádné řešení nejedná, neboť místo relativně jednoduchého podílového spoluvlastnictví budovy zde vzniká povinné podílové spoluvlastnictví každé jednotky každým vlastníkem, čímž se ve skutečnosti vše spíše komplikuje, než zjednodušuje. Navíc i za situace, kdy takových podílových spoluvlastníků bude např. 17, nemůže vzniknout ani společenství, neboť je zde právně jediný vlastník všech jednotek, i když reálně je zde 17 různých osob, protože spoluvlastníci jednotky mají navenek postavení vlastníka jednotky.

**Ad b)** Druhé řešení je založeno na důsledném respektování zásady založené v ust. § 5 odst. 2 druhé větě byt. z. Smyslem této úpravy je provést takové vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví budovy, aby se následně každá jednotka dostala do vlastnictví jiného z bývalých podílových spoluvlastníků budovy (i když není vyloučen ani

kombinovaný model, tedy např. že každá ze 6 jednotek – bytů bude ve vlastnictví jiného z 6 bývalých podílových spoluvlastníků budovy a poslední jednotka – NP bude v podílovém spoluvlastnictví všech šesti bývalých podílových spoluvlastníků budovy)

Postup bude tedy rozfázován následujícím způsobem:

1. uzavření dohody o zrušení podílového spoluvlastnictví budovy,
2. vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy takovým způsobem, aby se velikost spoluvlastnických podílů na budově rovnala velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Tuto fázi lze vynechat pouze tehdy, pokud se podíly spoluvlastníků rovnají spoluvlastnickým podílům přináležejícím k jednotlivým jednotkám (což je v praxi zřídka záležitost). Při tomto postupu není nutné, aby každý z dosavadních spoluvlastníků byl spoluvlastníkem i nadále.
3. uzavření dohody o zrušení takto modifikovaného podílového spoluvlastnictví. V této fázi jsou již podíly spoluvlastníků pevně fixovány a jakákoliv změna není dovolena,  
a
4. vypořádání modifikovaného podílového spoluvlastnictví určením vlastnického práva dosavadních podílových spoluvlastníků k jednotlivým vymezeným jednotkám.

Bude-li věc řešena soudní cestou, musí mít výrok rozhodnutí soudu tyto náležitosti, s tou výhradou, že zde soud nahradí chybějící projev(y) vůle ostatních podílových spoluvlastníků.

I když je výše řečená problematika pro názornost rozfázována do 4 kroků, v praxi se všechny výše uvedené kroky spojují pravidelně do jediného dokumentu – smlouvy nebo soudního rozhodnutí.

Ustanovení § 5 odst. 2 druhé věty byt. z. platí i pro určení (a popř. též vypořádání) spoluvlastnických podílů na pozemku; výjimkou je pouze stav, kdy budova a pozemek jsou ve (spolu)vlastnictví odlišných osob.

Soudní praxe dovodila, že dnem právních účinků smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek (tj. dnem zápisu do KN) zanikají ta práva a povinnosti podílových spoluvlastníků, která plynula jen z jejich podílového spoluvlastnictví budovy a nebyla přede dnem přeměny podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek realizována. Jestliže tedy spoluvlastníci přijali určité rozhodnutí v rámci hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 obč. z., které nerealizovali a následně přeměnili své podílové spoluvlastnictví budovy na

vlastnictví jednotek, pak chtějí-li toto rozhodnutí realizovat, musí přijmout postupem podle § 11 byt. z. nové rozhodnutí a teprve pak jej lze realizovat.

### **3.3. Obligatorní náležitosti smlouvy nebo výroku rozhodnutí soudu; Zápis do katastru nemovitostí**

Obligatorními náležitostmi smlouvy nebo výroku rozhodnutí soudu jsou vždy tytéž náležitosti (včetně přílohy), které musí podle § 4 odst. 2 a 3 byt. z. obsahovat prohlášení.

Smlouva musí být uzavřena formou notářského zápisu nebo musí mít písemnou formu s úředně ověřenými podpisy; podpisy musí být ověřeny některým ze způsobů uvedených v ust. § 37 odst. 6 kat. vyhl.

Vlastnictví jednotek vzniká dnem zápisu smlouvy do KN. Zápis do KN má i zde – stejně jako u zápisu prohlášení – *konstitutivní* (právo tvorné) účinky.

Naproti tomu v případě rozhodnutí soudu má konstitutivní (právo tvorné) účinky právě a výhradně toto soudní rozhodnutí; vlastnictví jednotek zde vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu. Zápis do KN se děje toliko s *deklaratorními* účinky.

Pro úplnost možno dodat, že co se týče všech otázek právní povahy, změn a zrušení prohlášení, platí tu stejná pravidla jako při přeměně vlastnictví budovy.

Výjimkou je pouze situace, kdy zde došlo k přeměně cestou soudního rozhodnutí; zde je aplikace předpisů o neplatnosti prohlášení a jeho právní povaze vyloučena, neboť soudní rozhodnutí nelze považovat za právní jednání.

### **3.4. Zvláštní zákonná omezení**

Zákon výslovně zakazuje přeměnu podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek v těch případech, kdy je v budově alespoň jediný byt v nájmu fyzické osoby (§ 5 odst. 5 byt. z.).

*J. Fiala* soudí, že doslovný výklad tohoto ustanovení postrádá jakoukoliv logiku a spoluvlastníky by omezoval nad únosnou míru. Je přitom přesvědčen, že pro splnění

přiměřené ochrany nájemců plně postačí, když se nijak nezmění osoby spoluvlastníků pronajatých jednotek s tím, že ostatní jednotky mohou být vypořádány jiným způsobem.<sup>14</sup>

*T. Dvořák s názorem J. Fialy nesouhlasí a tvrdí, že smyslem cit. ustanovení je zabránit obcházení normativního ust. § 22 byt. z. o ochraně nájemců bytů. „Jestliže zákon normativně nepochybným způsobem zakotvil takovou ochranu nájemců, pak tento příkaz zákona musí být bezpodmínečně respektován. Výklad J. Fialy je sice logický, soudím však, že přání je zde otcem myšlenky, neboť naprosto ignoruje jasnou dikci zákona, která je zde nepochybná. Pokud by zákonodárce chtěl, aby se spoluvlastníci budovy mohli stát spoluvlastníky jednotky ve stejném poměru ve smyslu cit. názoru J. Fialy, pak by to nepochybně zakotvil výslovně. Zákonodárce v tomto případě prostě stanovil absolutní zákaz; to musí být vždy a každým respektováno.“<sup>15</sup>*

## **4. Přeměna budovy v zaniklém společném jmění manželů na vlastnictví jednotek**

### **4.1. Úvodní výklady**

Dalšími způsoby, kterými může vzniknout vlastnictví jednotek, je:

- a) smlouva o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek, nebo
- b) rozhodnutí soudu o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek.

Smyslem této úpravy je zjednodušit bývalým manželům, popř. jejich právním nástupcům, proces přeměny tak, aby nemuselo docházet nejprve k přeměně zaniklého SJM na podílové spoluvlastnictví budovy a poté teprve k jeho přeměně na vlastnictví jednotek.

<sup>14</sup> In Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T., Zákon o vlastnictví bytů, Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 63

<sup>15</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s.137

Zákon takový postup nezakazuje, a tudíž je možný (a v případě, že se nevypořádané zaniklé SJM přemění marným uplynutím tříleté lhůty od jeho zániku na podílové spoluvlastnictví budovy podle § 150 odst. 4 obč. z., stane se jediným možným), je však zbytečně komplikovaný.

#### **4.2. Zrušení a vypořádání zaniklého společného jmění manželů přeměnou vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek**

Postup při vypořádání zaniklého SJM bude ve vztahu k přeměňující se budově následující. Smluvní strany:

- a) učiní prohlášení o vymezení jednotek v budově, a
- b) dohodnou se o vypořádání zaniklého SJM ve vztahu k budově tím způsobem, že se určí, kdo se stane vlastníkem které jednotky.

#### **4.3. Obligatorní náležitosti smlouvy nebo výroku rozhodnutí soudu; Zápis do katastru nemovitostí**

Pokud se týče obligatorních a formálních náležitostí smlouvy nebo výroku rozhodnutí soudu a zápisu do KN, platí tu tytéž principy jako při přeměně podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek (k tomu viz výklady výše).

#### **4.4. Zvláštní zákonné omezení**

Zákon i zde výslovně zakazuje přeměnu budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek v těch případech, kdy je v budově alespoň jediný byt v nájmu fyzické osoby (§ 5 odst. 5 byt. z.).

O tom tu jinak platí totéž, co již bylo výše napsáno v rámci výkladu o zákazu přeměny podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek.

## 5. Výstavba jednotky

### 5.1. Úvodní výklady

Posledním způsobem vzniku vlastnictví jednotky je její výstavba. Výstavba jednotky se může dít následujícími způsoby:

1. výstavbou nového domu s jednotkami (tzv. „výstavba na zelené louce“),
2. nástavbou, dostavbou, přístavbou nebo vestavbou nové jednotky na již existujícím domě s jednotkami. V praxi jednoznačně dominují nástavby na panelových domech, výjimkou ovšem nejsou ani rekonstrukce části společných částí domu na jednotku,
3. stavebními úpravami, kterými se mění rozsah jednotek již existujících a s nimi souvisejících podílů na společných částech domu a pozemku (např. zmenšení jednotky jedné ve prospěch zvětšení jiné), a
4. nástavbou, dostavbou, přístavbou nebo vestavbou nové jednotky na již existující budově nebo domě.

Smlouvu o výstavbě lze uzavřít jak před zahájením stavebních prací, tak i po jejím zahájení, což výslovně dovolují ust. § 18 odst. 4 až 7 byt. z. Ve všech těchto případech je použití smlouvy o výstavbě nutné.

V praxi se smlouva o výstavbě příliš nevyužívá a tento stav se od přijetí zák. č. 72/1994 Sb. příliš nezměnil. Zejména velké developerské společnosti postupují pro ně nepoměrně jednodušší metodou, totiž nejprve postaví budovu, v ní vymezí prohlášením jednotky, které poté prodají předem smluvně zajištěným zájemcům, se kterými již v průběhu výstavby uzavírají rezervační (inominátní) smlouvu a smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Právní úprava smlouvy o výstavbě je dosti komplikovaná a na řadu otázek neexistuje jednoznačná odpověď.

## 5.2. Smlouva o výstavbě

Za účelem vzájemné úpravy práv a povinností stanoví zákon povinnost uzavřít smlouvu o výstavbě; úprava je obsažena v ust. §§ 17 - 19 byt. z.

Smlouva může být vícestranná nebo i dvoustranná; počet smluvních stran není předepsán ani jinak omezen. Je přitom přípustné, aby k již uzavřené smlouvě přistoupili i další osoby v průběhu realizace výstavby.

Smlouva musí mít písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 obč. z.).

Smlouva o výstavbě je obsažena ve specifickém občanskoprávním předpise – zák. č. 72/1994 Sb. Vzhledem k tomu se tedy jedná o *absolutní neobchod*, na který se však ust. § 261 odst. 6 obch. z. nepoužije. Subsidiárně se použije obecná občanskoprávní úprava závazků. Právní úprava závazků podle obchodního zákoníku se však nikdy nepoužije ani subsidiárně, a to ani v právních vztazích mezi podnikateli, neboť to nepřímo, leč zřetelně vylučuje ust. § 261 odst. 6 obch. z.

Předmětem, resp. účelem smlouvy je vždy sdružení se dvou nebo více osob za účelem výstavby jedné nebo více nových jednotek na budově nebo domě.

Co se týče třetích osob, ty se z KN dozví o realizaci výstavby dozví až ve chvíli, kdy dojde k zápisu rozestavěné jednotky do KN. Za nedostatek zákona se považuje, že nikde není smluvním stranám uložena notifikační povinnost oznámit katastrálnímu úřadu uzavření smlouvy o výstavbě a tomu korespondující povinnost katastrálního úřadu toto vyznačit do KN poznámkou.

Smlouva o výstavbě je obligatorní přílohou žádosti o stavební povolení.

## 5.3. Smluvní strany

Zákon nevymezuje, kdo může být smluvní stranou. Proto je možno s přihlédnutím k ústavnímu principu *co není zákonem zakázáno, je dovoleno* (čl. 2 odst. 3 Listiny) konstatovat, že jimi mohou být fyzické i právnické osoby.

Smluvní stranou může být česká fyzická i právnická osoba a také zahraniční fyzická nebo právnická osoba, která ovšem musí splňovat devizová omezení podle § 17 zák. č.

219/1995., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (k tomu viz více kapitulu V. – Nabývaní vlastnictví k nemovitostem na území ČR cizozemci).

Stranami smlouvy o výstavbě jsou vždy všichni stavebníci. Tento pojem se vůbec nekryje s pojmem stavebníka tak, jak je ustálen podle stavebněprávních předpisů. Stavebníkem podle § 17 a násl. byt. z. je každá osoba, která je stranou smlouvy o výstavbě.

Stranami smlouvy jsou všichni budoucí nebo současní vlastníci jednotek; má-li být některá z jednotek v podílovém spoluvlastnictví nebo v SJM, musí být stranami smlouvy všichni podíloví spoluvlastníci nebo oba manželé. Pokud některý z vlastníků odmítne smlouvu uzavřít, je to jeho právo a nelze jej donucovat ke změně stanoviska; stejně tak nelze požadovat, aby soud nahradil chybějící projev vůle nesouhlasícího vlastníka. Se zřetelem k tomu je reálná využitelnost smlouvy o výstavbě v domech s jednotkami poměrně nízká.

Pokud však dosud nejsou v budově jednotky, pak je smluvní stranou dosavadní vlastník budovy (nebo podíloví spoluvlastníci budovy nebo manželé mající budovu v SJM) a všechny osoby, které se mají stát vlastníky jednotek (nebo spoluvlastníky jednotek nebo mají nabýt jednotku do SJM), a to jednotek nově stavěných a také bytů a NP již existujících, avšak dosud nevymezených jako jednotky.

Z hlediska právní úpravy je docela lhostejné, zda v konkrétním domě vzniklo společenství či nikoliv. Společenství zde nemůže jednat, neboť to zákon nedovoluje. Nejedná se ostatně o věc správy domu.

## **5.4. Obligaturní náležitosti smlouvy**

Stejně jako jiné smlouvy má i smlouva o výstavbě určité obligaturní náležitosti; úprava je obsažena v ust. § 18 odst. 1 byt. z.

Tyto náležitosti lze rozdělit do dvou okruhů.

### **1. Obecné náležitosti**

Prvým z nich jsou tytéž údaje, které se uvádějí v prohlášení. Jedná se o následující údaje o:

1. stranách smlouvy,

2. pozemku,
3. jednotlivých jednotkách. Oproti uvádění těchto údajů v prohlášení je zde ovšem žádoucí spíše podrobnější popis všech jednotek a jejich vybavení, neboť přílišná obecnost může snadno vést ke sporům o výklad smlouvy. Na druhé straně je však nevhodné i uvádění extrémních detailů, neboť jakékoliv pozdější změny smlouvy (i ty zcela marginální) musí být vždy schváleny všemi stranami smlouvy,
4. (absolutně i relativně) společných částech domu,
5. spoluvlastnických podílů vlastníků jednotlivých jednotek na společných částech domu,
6. správě domu, a
7. pravidlech pro přispívání vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu po dokončení výstavby.

Přílohou smlouvy o výstavbě jsou i půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

## **2. Zvláštní náležitosti**

Druhý okruh údajů představují údaje specifické jen pro smlouvu o výstavbě.

### **a) Převod spoluvlastnických podílů**

Při výstavbě nového domu nebo při pořízení nové jednotky na již existující budově musí být součástí smlouvy i převod spoluvlastnických podílů k pozemku podle § 21 odst. 3 byt. z.

Při pořízení nové jednotky v již existujícím domě nebo při jiné změně spoluvlastnických podílů v důsledku změn vymezení jednotek (např. při zmenšení jedné jednotky ve prospěch jiné jednotky) musí být součástí smlouvy i projev vůle (dohoda) o jejich změně.

### **b) Údaje o vlastnictví jednotek**

Ve smlouvě o výstavbě musí být uvedeno, která ze smluvních stran bude vlastníkem které nové pořízené jednotky.

### **c) Údaje o správě domu a pozemku po dobu výstavby**

Tady jde zejména o určení, které náležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a

na jakou dobu. Úprava je obsahově částečně obdobná jako úprava správy domu v prohlášení podle § 4 odst. 1 písm. h) byt. z.

#### **d) Údaje o financování výstavby**

Smlouva o výstavbě musí obsahovat způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popř. rozsah a způsob ocenění vlastní práce stran smlouvy.

Výstavba může být realizována jak svépomocně, tak i dodavatelsky, popř. i kombinací obou těchto způsobů v závislosti na konkrétních potřebách a dohodě smluvních stran.

### **5.5. Vlastnickoprávní otázky**

Strany smlouvy o výstavbě nemají právní subjektivitu kolektivně; nevytvářejí zde právnickou osobu. Tím není dotčena individuální právní subjektivita každé osoby. Teprve po skončení výstavby za podmínky, že jsou splněny zákonné podmínky, vzniká (až na výjimky) společenství (pokud dosud neexistuje); úprava je obsažena v ust. § 18 odst. 4-8 byt. z.

#### **5.5.1. Vlastnickoprávní otázky při nové výstavbě**

Po dobu výstavby nového domu platí, že až do zápisu rozestavěných jednotek do KN nevzniká vlastnictví jednotek; vznikající stavba je v podílovém spoluvlastnictví smluvních stran podle § 137 a násl. obč. z. Podíly jednotlivých spoluvlastníků jsou rovny velikosti budoucích podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

Vlastnictví jednotek vzniká teprve v okamžiku, kdy je stavba alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Teprve v tomto okamžiku lze rozestavěnou stavbu zapsat do KN. Zápis se provádí záznamem. Je přitom z hlediska právní jistoty všech zúčastněných i třetích osob vhodné takový krok učinit ihned, jakmile to bude možné.

Zvláštní případ nastává tehdy, jestliže se smlouva o výstavbě uzavírá nikoliv před zahájením výstavby, ale až po jejím zahájení. V takovém případě se bude postupovat následně.

**Ad a)** Jestliže se smlouva o výstavbě uzavírá v době, kdy stavba dosud neexistuje (tzn. není ještě patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží), bude postupováno podle obecné úpravy; žádný zvláštní režim zde neexistuje.

**Ad b)** Pokud se smlouva o výstavbě uzavírá v době, kdy stavba je již v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, ale neexistují dosud rozestavěné jednotky, musí uzavření smlouvy předcházet převod spoluvlastnických podílů k rozestavěné stavbě a také k pozemku, a to takovým způsobem, aby velikost spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na stavbě a pozemku se rovnala velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

**Ad c)** Konečně poslední variantou je případ, kdy je smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům je již rozestavěn, tzn. když jednotky již splňují definiční vymezení ust. § 2 písm. e) a f) byt. z. V takovém případě musí uzavření smlouvy předcházet převod vlastnického práva k rozestavěným jednotkám, neboť vlastnictví jednotek již vzniklo před uzavřením smlouvy o výstavbě a tento stav věci musí být řešen.

### **5.5.2. Vlastnickoprávní otázky při změnách domu**

Smlouva o výstavbě se uzavírá při následujících druhích stavebně technických úprav již existujícího domu s jednotkami:

- a) jestliže má dojít k pořízení jedné nebo více nových jednotek formou (1) vestavby, (2) nástavby, (3) přístavby nebo (4) dostavby nebo (5) stavebních úprav (5a) společných částí domu nebo (5b) jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu, nebo
- b) jestliže sice nedochází k pořízení nových jednotek, avšak mění se rozsah jednotek již existujících a s nimi souvisejících podílů na společných částech domu a pozemku (např. zmenšení jednotky jedné ve prospěch zvětšení jiné).

I po dobu výstavby je dům nadále ve správě společenství nebo, pokud společenství (dosud) nevzniklo, ve správě jiné osoby.

Právní účinky změny velikosti spoluvlastnických podílů nastávají ex lege dnem, kdy k této změně dochází. Obecně vzato, ke vzniku vlastnického práva k nové stavbě dochází zhotovením stavby. Podle § 2 písm. e) nebo f) byt. z. je však již rozestavěná jednotka

splňující zde uvedené definiční znaky způsobilá k zápisu do KN. Z toho lze dovodit, že ke vzniku vlastnictví rozestavěné jednotky dochází již ve chvíli, kdy je dosaženo takového stupně její rozestavěnosti, že je rozestavěná jednotka způsobilá k zápisu do KN.

Právní účinky vzniku vlastnického práva k rozestavěné jednotce a s tím spojené změně velikosti spoluvlastnických podílů ke společným částem domu a k pozemku nastávají ex lege dnem zhotovení rozestavěné jednotky. Právní účinky změny velikosti spoluvlastnických podílů ke společným částem domu a pozemku v případě, kdy dochází ke změně velikosti spoluvlastnických podílů v důsledku stavebně technických změn jednotek, nastávají ex lege ke dni, kdy k provedení těchto změn došlo.

Na základě smlouvy o výstavbě může dojít i k zániku jednotky, a to její destrukcí (odstraněním) např. formou zbourání domovní nástavby s jednotkou anebo takovou stavebně technickou úpravou domu, že by určitá jednotka napříště byla zahrnuta jako součást společných částí domu.

### **5.5.3. Vlastnickoprávní otázky při výstavbě jednotky na dosavadní budově**

Při změnách dokončené budovy se teprve vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky mění vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek.

Smlouva o výstavbě je zde složeným právním jednáním, kdy kromě konsensu vůli všech stran smlouvy obsahuje i jednostranný projev vůle té osoby, která je dosavadním vlastníkem budovy, vymezit prohlášením v budově jednotlivé již existující byty a NP jakožto jednotky.

Součástí smlouvy o výstavbě musí být i převod spoluvlastnických podílů na pozemku (§ 21 odst. 3 byt. z.). Dokud nejsou v budově vymezeny jednotky, nevzniklo zde akcesorické spoluvlastnictví pozemku, a proto je pozemek samostatným předmětem právních vztahů. Vypořádání právních vztahů k němu je odvislé od toho, jak velký má být spoluvlastnický podíl na společných částech domu spojený s nově stavěnou jednotkou. Pokud smlouva neobsahuje údaj o existenci finančního vypořádání, nelze zde dovozovat bezplatnost převodu, nýbrž neplatnost smlouvy pro její neurčitost (§ 37 odst. 1 obč. z.).

Převod spoluvlastnických podílů k pozemku se realizuje na základě uzavřené smlouvy o výstavbě ještě před zahájením výstavby. Zápis do KN se činí vkladem.

Rozestavěná jednotka vzniká zhotovením; tímto okamžikem se stává způsobilým předmětem právních vztahů. Vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky nastávají právní účinky přeměny vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek v domě.

## 5.6. Společné otázky; Zápis do katastru nemovitostí

Systematicky nevhodně zařazené je ust. 17 odst. 6 poslední věty byt. z., podle něhož se jako vlastník jednotky zapíše do KN osoba uvedená ve smlouvě o výstavbě, není-li prokázáno něco jiného.

Úprava se nevztahuje jen na výstavbu nové jednotky na již existující budově, nýbrž na veškeré stavební změny realizované na základě smlouvy o výstavbě.

Sporným v daném kontextu může být, lze-li převést vlastnictví k rozestavěné jednotce, která již vznikla zhotovením jako předmět právních vztahů, do KN však dosud nebyla zapsána. *„Podle všeho takový postup není možný, neboť při smluvním převodu vlastnického práva k nemovitosti evidované v KN se vlastnické právo nabývá vkladem do KN (§ 133 odst. 2 obč. z.), ledaže zvláštní zákon stanoví něco jiného; zák. č. 72/1994 Sb. však pro tento případ nemá zvláštní úpravu.“<sup>16</sup>*

Značný problém v praxi může nastat, jestliže dojde k takovým změnám v podobě či velikosti jednotek, že má táto skutečnost za následek jinou velikost jednotlivých spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. V takovém případě jsou jen dvě možnosti řešení, a to buďto nechat učinit takové změny již hotového díla, aby výsledek odpovídal původnímu ujednání ve smlouvě (což může být ekonomicky nákladné a také ne vždy realizovatelné), anebo přistoupit k novaci původní smlouvy.

Zápis domu s rozestavěnými jednotkami nebo zápis rozestavěné jednotky (a s ním spojené změny velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku) do KN se provede na základě ohlášení všech vlastníků jednotek nebo zástupce spoluvlastníků domu nebo společenství nebo vlastníka nové jednotky (§ 41 odst. 4 kat. vyhl.); přílohou ohlášení je (§ 5 odst. 5 a 6 kat. z.):

- a) smlouva o výstavbě; podpisy vlastníků na smlouvě musí být úředně ověřeny nebo jejich pravost zjištěna některým ze způsobů uvedených v ust. § 37 odst. 6 kat. vyhl.,
- b) stavební povolení,
- c) čestné prohlášení všech vlastníků rozestavěných jednotek s úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěné jednotky, a

<sup>16</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s.155 - 156

- d) jedná-li se o zápis nové stavby dosud nezapsané do KN, pak i geometrický plán a doklad o přidělení č.p. nebo č.e.

Zápis dokončeného domu nebo zápis dokončených jednotek do KN se provede po skončení výstavby; přílohou ohlášení je stavební oznámení nebo kolaudační souhlas (§ 19 byt. z.). Zápis do KN se ve všech případech provede záznamem.

## 6. Zánik vlastnictví jednotek

### 6.1. Úvodní poznámky

Stejně jako při vzniku vlastnictví jednotek, má specifická povaha institutu reálného dělení budov za následek i existenci některých zvláštních způsobů zániku vlastnictví jednotek. Zrušením vlastnictví jednotek byty a NP přestávají být samostatnými předměty soukromoprávních vztahů, přestávají existovat jako právně samostatné věci a stávají se opět jen součástmi (dílčími součástkami) jediné věci – budovy. To samozřejmě nevylučuje tu skutečnost, že byty a NP i nadále mohou být předmětem právních vztahů tehdy, jestliže s tím zákon počítá (např. občanský zákoník s nájmem bytu).

Obecné způsoby zániku vlastnického práva se zde uplatní opět jen v rozsahu a způsobem, v jakém to nevylučuje zvláštní povaha tohoto institutu.

Existují následující, taxativně vymezené způsoby zániku vlastnictví jednotky (§ 5 odst. 6 a 7 byt. z.):

- a) smlouvou vlastníků jednotek o přeměně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, a
- b) rozhodnutím jediného vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vlastnictví jednotek jeho přeměnou na vlastnictví budovy.

Změna vlastnictví jednotek na vlastnictví nebo podílové spoluvlastnictví budovy má vliv na existenci právních vztahů k pozemku.

Jestliže byli vlastníci jednotek podílovými spoluvlastníky pozemku, nic se zde nemění. Důsledkem zániku vlastnictví jednotek je ovšem plné obnovení *nonsuperficiární zásady* vyjádřené v ust. § 120 odst. 2 obč. z.

Jestliže však vlastníci jednotek nebyli spoluvlastníky pozemku, pak zákonné věcné břemeno vzniklé podle § 21 odst. 5 byt. z. zaniká, neboť bylo svojí existencí limitováno na vlastnictví jednotky; není-li vlastnictví jednotky, nemůže být ani věcného břemene.

Pokud se týče existence jiného užívacího titulu k pozemku, záleží zde na tom, zda bylo užívání pozemku podmíněno rozvazovací podmínkou vlastnictví jednotky (pak právní titul užívání pozemku zaniká) či nikoliv.

Pokud se týče práv a povinností vlastníků jednotek spojených s vlastnictvím jednotek, přecházejí tyto zánikem vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastníky nebo vlastníka budovy. Tento princip sice zákon výslovně neupravuje, lze jej však dovodit z analogického využití ust. § 20 odst. 3 byt. z. Jestliže totiž podle cit. ust. Vznikem vlastnictví jednotek přechází práva a povinnosti vlastníka budovy na vlastníky jednotek, pak totéž musí platit nutně i obráceně.

**Ad a)** Pokud se týče *věcných práv*, přechází na vlastníka nebo podílové spoluvlastníky budovy. Tak se věcné břemeno opravňující třetí osobu užívat jednotku mění na věcné břemeno užívat byt nebo NP atp.

**Ad b)** Co se týče *závazkových práv a povinností*, i ta přecházejí z vlastníků jednotek na vlastníka nebo podílové spoluvlastníky budovy. Zá vazky ze smluv týkajících se společných částí domu, např. ze smluv o:

8. pojištění společných částí domu,
9. zajištění a dodávkách tepla, teplé a studené vody (a také odvodu kanalizace),
10. odvozu domovního odpadu,
11. dodávce elektrické energie a plynu do společných částí domu,
12. provozování domovní kotelny nebo výměňkové stanice,
13. dílo, nebo
14. nájmu jednotky,

přecházejí na vlastníka budovy nebo na všechny podílové spoluvlastníky solidárně (§ 139 odst. 1 obč. z.).

Pokud se týče smluv o nájmu konkrétní jednotky, mění se na smlouvy o nájmu bytu nebo NP.

**Ad c)** Smlouvy o správě uzavřené mezi správcem na straně jedné a vlastníky jednotek v domech, kde společenství nevzniklo, nebo společenstvím na straně druhé dnem zániku vlastnictví jednotek zanikají pro následnou nemožnost plnění (§ 575 odst. 1 obč. z.).

## **6.2. Přeměna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastníky budovy**

Prvým ze dvou způsobů zániku vlastnictví jednotek je přeměna právně rozděleného domu na podílové spoluvlastnictví jediné věci – budovy. Jedná se vlastně o právně obrácený postup oproti situaci, kdy podíloví spoluvlastníci budovy mění své podílové spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek; tahle záležitost je ovšem významně jednodušší.

Závažné omezení zde představuje ust. § 5 odst. 6 poslední věty byt. z., podle něhož se velikost spoluvlastnických podílů na budově bezvýjimečně vždy rovná velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Od této normy se vlastníci jednotek nemohou odchýlit. Jestliže by si přáli stanovit své spoluvlastnické podíly na budově v jiné výši, není tento postup před zápisem přeměny vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy do KN možný. Teprve po zániku vlastnictví jednotek se lze dohodnout na změně velikosti spoluvlastnických podílů.

Tuto zákonnou úpravu by bylo třeba přehodnotit, protože vlastníky neproduktivně omezuje v tom směru, že jsou nuceni činit tyto kroky (a nechat vše zapsat do KN) dvoufázově, ačkoliv si lze dobře představit, že by zákon mohl připustit i ujednání o modifikaci velikosti spoluvlastnických podílů ihned.

## **6.3. Přeměna vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy**

Druhým ze dvou způsobů zániku vlastnictví jednotek je přeměna právně rozděleného domu na vlastnictví jediné věci – budovy. Tato procedura připadá v úvahu pouze tehdy, stane-li se jediná osoba vlastníkem všech jednotek v domě. Jedná se o právně obrácený postup oproti situaci, kdy vlastník vydává prohlášení; jedná se ovšem o záležitost jednodušší.

Vlastník k ničemu podobnému není povinen; je jen jeho věcí, zda k tomuto kroku přistoupí či nikoliv.

Pokud v domě vzniklo společenství, může se stát, že bude trvat i jako jednočlenné, neboť zákonné podmínky vzniku společenství nejsou důvody jeho zániku. Zánik společenství je

vázán výhradně na podmínky uvedené v ust. § 9 odst. 15 byt. z.; z jiných důvodů společenství zaniknout nemůže.

Předmětem sporu ale může být, zda je tento postup možný v případě, kdy jsou všechny jednotky v domě v podílovém spoluvlastnictví těch samých osob a kdy tu tedy – po právní stránce – existuje jen jediný vlastník všech jednotek. Podle všeho není tento postup možný, neboť se v ust. § 5 odst. 7 byt. z. hovoří o jednostranném projevu vůle vlastníka, nikoliv o dohodě více osob.

Stejně tak může být předmětem sporu, zda je tento postup možný v případě, kdy jsou všechny jednotky v domě v SJM. Patrně je i zde odpověď kladná, ovšem s tím, že se zde vyžaduje dohoda manželů. Manželé by se mohli dohodnout na přeměně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy, která byla v jejich SJM. Tento postup je možný jen tehdy, jsou-li bezvýjimečně všechny jednotky v SJM; je-li některá z jednotek ve výlučném vlastnictví některého z manželů, je nezbytné uzavření smlouvy o modifikaci rozsahu SJM podle § 143a obč. z. a teprve následně – po převedení všech jednotek do SJM nebo jejich vyvedení ze SJM – je možno přistoupit k přeměně vlastnictví jednotek.

## IV. Další způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k jednotce

Kromě již výše uvedených zvláštních způsobů vzniku a zániku vlastnického práva k jednotce, jež jsou vlastní pouze a výhradně tomuto zvláštnímu institutu, nemůže dojít ke vzniku a zániku vlastnictví jednotek jakožto předmětu právních vztahů. Jen výše popsanými způsoby může dojít ke vzniku a zániku jednotky jakožto samostatného předmětu právních vztahů a s tím neodmyslitelně souvisejícímu vzniku a zániku vlastnického práva k ní.

Dále může dojít i ke vzniku a zániku vlastnického práva k jednotce i dalšími, obecnými způsoby vzniku a zániku vlastnického práva, kdy jednotka jakožto předmět právních vztahů existuje a mění se pouze osoba jejího vlastníka. Lze tu hovořit o *relativních způsobech vzniku a zániku vlastnického práva*, neboť zánik vlastnického práva jedné osoby má nutně za následek vznik vlastnického práva jiné osoby, neboť žádná věc nemůže být věc ničí.

Jedná se o následující způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k jednotce:

1. převodem na základě smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce,
2. přechodem na právního nástupce původního vlastníka, který zemřel nebo zanikl,
3. příklepem ve veřejné dražbě podle § 30 odst. 1 nebo podle § 53 zákona o veřejných dražbách
4. vydržením podle § 134 obč. z., a
5. dnem právní moci rozhodnutí soudu (např. nabytím příklepem na základě prodeje nemovitosti při výkonu rozhodnutí podle § 336l odst. 2 o. s. ř.; zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví podle § 142 obč. z.; vypořádáním zaniklého SJM podle § 150 odst. 3 o. s. ř.) nebo správního úřadu (např. nabytím příklepem na základě prodeje nemovitosti při daňové exekuci)

Podmínkou vzniku a zániku vlastnického práva k jednotce v těchto případech je však právě ona existence jednotky jakožto samostatného předmětu právních vztahů. Není-li tato podmínka splněna, vlastnické právo těmito způsoby nikdy vzniknout nemůže.

Konečně existuje ještě jeden, a to *absolutní způsob zániku vlastnického práva k jednotce*, kdy zaniká nevratně jak jednotka, tak i vlastnické právo k jednotce, a tím je zničení jednotky. Jestliže bude dům s jednotkami zničen, resp. stavba odstraněna (lhostejno, zda cestou zásahu vyšší moci nebo z vůle vlastníků), pak zaniká i vlastnictví jednotek. Bývalí vlastníci jednotek však i nadále zůstávají podílovými spoluvlastníky pozemku; jejich vlastnictví pozemku není zničením stavby dotčeno.

## **1. Zvláštní předpisy o převodu vlastnického práva k jednotce**

### **1.1. Společné výklady**

#### **1.1.1. Základní vymezení**

Zvláštní povaha vlastnictví jednotek jakožto vlastnictví právně vymezené, avšak fyzicky neoddělitelné části domu spojené s akcesorickým spoluvlastnictvím společných částí domu a pozemku má nutně za následek i existenci zvláštních předpisů o převodu vlastnického práva k jednotce; potřeba jejich existence je determinována právě onou specifickou povahou vlastnictví jednotek.

Existence této zvláštní úpravy pojmově nevylučuje subsidiární aplikaci úpravy obecné; tedy vždy, kdy zákon o vlastnictví bytů nestanoví něco jiného, použijí se obecná ustanovení občanského zákoníku o právních jednáních, obecná ustanovení občanského a obchodního zákoníku o závazcích a o jednotlivých smluvních typech, jež upravují převod vlastnického práva k věci. Přitom ovšem má zvláštní úprava smlouvy v ust. § 6 byt. z. vždy povahu *lex specialit*.

Jednotka jakožto věc v právním smyslu může být předmětem převodu vlastnického práva na základě těchto smluvních typů:

- a) občanskoprávní kupní smlouvy,

- b) darovací smlouvy,
- c) směnné smlouvy,
- d) smlouvy o prodeji (části) podniku, a
- e) smlouvy o koupi najaté věci.

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce je smlouvou konsensuální a vzájemnou. Smlouva může být vícestranná nebo i dvoustranná; počet smluvních stran není předepsán ani jinak omezen.

### 1.1.2. Předmět převodu vlastnického práva

Základním předpokladem převodu vlastnického práva je existence předmětu plnění – předmětu smlouvy. Tímto předmětem smlouvy (objektem převodu vlastnického práva) je vždy:

- a) (dokončená nebo rozestavěná) jednotka jakožto právně vymezená část domu, nebo
- b) Ideální spoluvlastnický podíl na (dokončené nebo rozestavěné) jednotce; v tomto případě je třeba zohlednit i ust. § 137 a násl. obč. z. o podílovém spoluvlastnictví.

Předmětem převodu vlastnického práva je jednotka, a to včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a také – je-li vlastník jednotky spoluvlastníkem pozemku – spoluvlastnického podílu na (zastavěném a popř. i souvisejícím) pozemku. Nikdy nelze převádět jednotku bez podílu na společných částech domu, a je-li vlastník jednotky i spoluvlastníkem pozemku, bez podílu na pozemku.

S převodem vlastnického práva k jednotce přechází na nabyvatele jednotky i veškeré pohledávky a dluhy spojené s jednotkou, které s ní souvisí.

Došlo-li k převodu vlastnického práva nájemci jednotky, pak okamžikem nabytí vlastnického práva k jednotce zaniká dosavadní nájemní vztah k jednotce splynutím (§ 584 obč. z.). Tím však nezanikají povinnosti, které vznikli nájemci přede dnem zániku závazku. Tak např. pokud se smluvní strany nedohodly jinak, nezaniká dluh dosavadního nájemce na nájemném apod.

Dále nelze převádět něco, co sice již fyzicky existuje, dosud však není způsobitelným předmětem vlastnického práva. Je proto nezbytnou podmínkou uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce její vymezení prohlášením zapsaným do KN nebo její fyzický vznik na základě smlouvy o výstavbě, jinak je smlouva neplatná pro počáteční nemožnost plnění (§ 37 odst. 2 obč. z.).

Poněkud paradoxně je však možno uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce, která dosud nebyla vymezena prohlášením, a tudíž právně nevznikla; postačí aby prohlášení bylo přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k prvé převáděné jednotce do KN (§ 4 odst. 1 poslední věta byt. z.).

Je naprosto vyloučeno, aby předmětem plnění smlouvy (předmětem převodu vlastnického práva) bylo něco jiného než jednotky nebo spoluvlastnické podíly na jednotkách. Tak je zcela vyloučen i převod např. právně vymezené části jednotky (např. parkovacího místa v jednotce – hromadné garáži) nebo části společných částí domu; taková smlouva by byla pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná (§ 37 odst. 2 obč. z.).

Jednotku lze převádět jen za podmínky, že nejpozději zároveň s návrhem na vklad vlastnického práva k převáděné jednotce bude zároveň podána žádost o zápis rozestavěné jednotky do KN; nelze totiž úspěšně převádět vlastnictví k jednotce, která není v KN evidována, neboť katastrální úřad je vázán stavem zápisu v KN a i když vlastnictví k nově vznikající jednotce vzniká nezávisle na stavu zápisu v KN, zápis převodu vlastnického práva do KN má konstitutivní účinky (§ 133 odst. 2 obč. z.); nelze zapsat do KN převod vlastnického práva k jednotce, která v KN není dosud evidována.

U určitých zvláštních druhů jednotek je stanoven zvláštní režim, co se týče jejich způsobilosti být předmětem převodu vlastnického práva. Jedná se o byty zvláštního určení, jako jsou byty zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižené osoby, nebo byty v domě s pečovatelskou službou nebo v domě s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany, nebo NP sloužící účelům civilní ochrany. Podmínkou (úplatného i bezplatného) převodu vlastnického práva je zde souhlas příslušného orgánu veřejné správy nebo jiné osoby.<sup>17</sup>

Účel těchto omezujících norem je zřejmý; je jím zamezit krajně nežádoucímu převádění těchto bytů a NP do rukou soukromých osob, což by zpravidla vedlo k jejich následné změně na byty a NP s běžným právním režimem.

### 1.1.3. Smluvní strany

<sup>17</sup> K této problematice viz více in *Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a. s., 2007, s.169

Stranami smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce jsou vždy převodce a nabyvatel. Co se týče konkrétního vymezení, převodcem může být každý, kdo je vlastníkem jednotky a nabyvatelem každý, kdo je způsobilý být vlastníkem jednotky.

Ve vztahu k nabývání jednotek do vlastnictví ovšem platí zvláštní omezení dané devizovými předpisy. Podle § 17 odst. 2 zák. č. 219/1995 Sb., devizového zákona, ve znění pozdějších předpisů, platí, že jednotky na území ČR smí do svého vlastnictví nabývat pouze:

- a) fyzická osoba s trvalým pobytem nebo právnická osoba se sídlem na území ČR,
- b) fyzická osoba s českým státním občanstvím,
- c) fyzická osoba s průkazem o povolení k pobytu pro občana členského státu ES/EU,
- d) právnická osoba se sídlem mimo území ČR, která umístí na území ČR podnik nebo organizační složku podniku a je oprávněná v ČR podnikat, a
- e) jiná fyzická nebo právnická osoba jen tehdy, jestliže její vlastnické právo k jednotce vzniklo:

15. děděním,

16. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,

17. převodem do SJM, z nichž pouze jeden z manželů je českým státním občanem nebo osobou s trvalým pobytem na území ČR,

18. převodem od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,

19. výměnou za jinou nemovitost nacházející se na území ČR, jejíž cena zjištěná postupem podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou postupem podle téhož zákona,

20. na základě předkupního práva z titulu existence podílového spoluvlastnictví,

21. výstavbou na vlastním pozemku, a

22. na základě právních předpisů o restitucích.

## **1.2. Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce**

Každá smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce musí obsahovat určité náležitosti; úprava této otázky je obsažena v ust. § 6 byt. z.

## 1.2.1. Obecná úprava

### a) Obligatorní náležitosti smlouvy

Smlouva musí obsahovat následující povinné údaje:

1. obligatorní náležitosti toho kterého konkrétního smluvního typu stanovené příslušným zákonem,
2. obecné náležitosti požadované v ust. § 34 a násl. obč. z. pro právní jednání, tzn.:
  - a) identifikaci smluvních stran (tzn. obchodní firma nebo název, sídlo a IČ u právnických osob, jméno a příjmení, bydliště a rodné číslo (nebo datum narození u osob, jimž nebylo přiděleno rodné číslo) u osob fyzických),
  - b) datum, a
  - c) podpisy smluvních stran, které musí být na téže listině (§ 46 odst. 2 věta druhá obč. z.);
3. identifikace domu, popř. (pokud nedošlo ještě ke vzniku vlastnictví jednotek) budovy, a to údaji podle KN. Jestliže je smlouva uzavírána za situace, kdy dosud nedošlo k vymezení jednotek prohlášením, je nutné i na tuto skutečnost ve smlouvě výslovně upozornit. Po zápisu prohlášení do KN bude katastrálním úřadem zrušen původní list vlastnictví, na kterém byla budova vedena, a dům bude nadále veden na novém listu vlastnictví; přitom budou založeny i nové listy vlastnictví pro každou jednotku;
4. číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě,
5. popis jednotky, jejího příslušenství, podlahové plochy a popis jejího vybavení,
6. určení společných částí domu,
7. vymezení spoluvlastnického podílu převodce na společných částech domu,
8. označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnického práva nebo předmětem převodu jiných práv, a to údaji podle KN, a
9. práva a povinnosti týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přejdou z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky. Dále musí být ve smlouvě vždy uvedena ta práva a povinnosti, která vlastník jednotky (ať již se jedná o původního vlastníka budovy nebo jiného pozdějšího vlastníka) zřídil až po vzniku vlastnictví jednotek. V úvahu tu připadá např. nájem jednotky nebo zřízení věcného břemene nebo zástavního práva k jednotce.

O tom tu v podrobnostech platí totéž, co o uvádění těchto údajů v prohlášení.

## **b) Obligatorní přílohy smlouvy**

Zákon dnes upravuje dvě obligatorní přílohy smlouvy, a to:

1. půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek (§ 6 odst. 2 byt. z.), a
2. písemný pravomocný souhlas příslušného orgánu veřejné moci nebo jiné osoby s převodem vlastnického práva k jednotce – bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení nebo jednotce – NP sloužící účelům civilní ochrany (§ 22 odst. 4 a 7 byt. z.)

### **1.2.2. Zjednodušený režim**

Novela č. 451/2001 Sb. přinesla určité zjednodušení administrativní náročnosti převodu vlastnického práva k jednotkám, když bylo stanoveno, že nedošlo-li k podstatné změně v charakteru jednotky, musí být tyto náležitosti ve smlouvě obsaženy jen tehdy, jde-li o první převod vlastnického práva k jednotce do vlastnictví.

Ve smlouvě se v takovém případě uvádí pouze:

1. obecné údaje,
2. identifikace domu údaji podle KN,
3. číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě, a
4. vymezení spoluvlastnického podílu převodce na společných částech domu.

Smlouva dále nemusí obsahovat půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu.

### **1.2.3. Forma smlouvy**

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce musí mít *písemnou formu* (§ 46 odst. 1 obč. z.), jinak je absolutně neplatná (§ 40 odst. 1 obč. z.).

Podle § 37 odst. 6 kat. vyhl. Musí být projevy vůle všech smluvních stran, a to fyzických osob nebo osoby nebo osob oprávněných jednat jménem právnické osoby předepsaným způsobem zjištěny.

### 1.3. Obligační a věcněprávní aspekty převodu vlastnického práva k jednotce

K převodu vlastnického práva k jednotce dochází vždy dvoufázově. Rozlišuje se přitom právní důvod (*iustus titulus*) a právní způsob vzniku (*modus acquirendi*). Modus je právním důvodem vzniku vlastnického práva; titulem je smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce (nebo vlastnického práva k ideálnímu spoluvlastnickému podílu na jednotce).

**Ad a)** Smlouva jakožto právní titul je platná, jestliže byla uzavřena v souladu s právními předpisy, obsahuje všechny obligatorní náležitosti a je v předepsané formě.

Smlouva je účinná dnem jejího uzavření, ledaže byl ve smlouvě dohodnut pozdější okamžik její účinnosti. Vlastnické právo k jednotce však nemůže být do KN zapsáno dříve, než se smlouva stane účinnou. V den podání návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do KN musí být smlouva nejen platná, ale i účinná, jinak je katastrální úřad povinen návrh na vklad zamítnout podle § 5 odst. 1 písm. b) zák. pr. ne.

Pokud by bylo ve smlouvě stanoveno formou odkládací (suspenzivní) podmínky, že „smlouva nabývá účinnosti dnem zápisu do KN“, považuje se taková podmínka účinnosti za podmínku nemožnou, ke které se podle § 36 odst. 1 věty druhé obč. z. nepřihlíží.<sup>18</sup> Taková klauzule je ve smlouvě zjevně nevhodná a není radno ji užívat, neboť se jedná o klauzule bez jakéhokoliv praktického významu.

Platná a účinná smlouva má účinky výlučně *obligačněprávní*.

**Ad b)** Od platnosti a účinnosti smlouvy třeba odlišovat *právní účinky vkladu*, které ex lege nastávají zpětně ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do KN (§ 2 odst. 3 zák. pr. ne.). Poté, co proběhne vkladové řízení a katastrální úřad pravomocně rozhodne o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce (§ 3 odst. 1 zák. pr. ne.), bude proveden zápis této skutečnosti do KN se zpětnými účinky ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do KN.

Teprve tímto okamžikem vzniká vlastnické právo nabyvatele k převáděné jednotce; teprve vklad vlastnického práva do KN má *konstitutivní věcněprávní účinky*.

<sup>18</sup> Shodně nález Ústavního soudu ČR ze dne 12.6.2000 sp. zn. I. ÚS 331/98, *Ústavní soud ČR Sbírnka nálezů a usnesení*. Svazek 18. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 233 a násl.

## 2. Zvláštní předpisy o přechodu vlastnického práva k jednotce

Od převodu se odlišuje přechod. Zatímco převod vlastnického práva se děje na základě smlouvy (projevu vůle jakožto právního jednání) jakožto právního titulu, přechod vlastnického práva se děje na základě jiné právní skutečnosti.

V úvahu připadají následující způsoby přechodu vlastnického práva:

1. na právního nástupce vlastníka, který zemřel nebo zanikl,
2. příklepem ve veřejné dražbě,
3. dnem vydání usnesení o příklepu v soudní exekuční dražby (§ 336l odst. 2 o.s.ř.),
4. vydržením, a
5. dnem právní moci rozhodnutí soudu nebo správního úřadu.

Základním předpokladem přechodu vlastnického práva je existence předmětu přechodu, kterým je vždy:

- a) (dokončená nebo rozestavěná) jednotka jakožto právně vymezená část domu, nebo
- b) ideální spoluvlastnický podíl na (dokončené nebo rozestavěné) jednotce.

Předmětem přechodu vlastnického práva je jednotka, a to včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a také – je-li vlastník jednotky spoluvlastníkem pozemku – spoluvlastnického podílu na pozemku. Nikdy nemůže dojít k přechodu vlastnického práva k jednotce bez současného přechodu vlastnického práva na společných částech domu, a je-li vlastník jednotky i spoluvlastníkem pozemku, bez podílu na pozemku.

S přechodem vlastnického práva k jednotce přechází na nového vlastníka jednotky i veškeré pohledávky a dluhy spojené s jednotkou, které s ní souvisí.

I v takovém případě je třeba do KN změnu v osobě vlastníka zapsat. I když tato změna již nastala, a to nezávisle na stavu zápisu do KN, je nutné stav zápisu v KN uvést do souladu se stavem skutečným. Podle § 7 zák. pr. ne. Se zápis do KN provede *záznamem*.

Podle § 39 kat. vyhl. Se zápis do KN provede buďto na základě veřejné vykonatelné listiny vystavené příslušným soudem nebo správním úřadem, nebo na základě jiné listiny, o níž zákon stanoví, že je podkladem pro zápis záznamem do KN (např. potvrzení dražebníka o nabytí vlastnického práva ve veřejné dobrovolné dražbě podle § 31 zák. v. d.).

Jestliže zákon nestanoví, jakou listinou lze osvědčit přechod vlastnického práva (např. v případě vydržení), lze provést zápis do KN na základě ohlášení doloženého souhlasným prohlášením o vydržení vlastnického práva učiněného vydražitelem jakožto novým vlastníkem a původním vlastníkem.

Pokud se novému vlastníku nepodaří docílit s původním vlastníkem dohody o provedení souhlasného prohlášení do KN, není jiné cesty než podat žalobu podle § 80 písm. c) o. s. ř. na určení vlastnického práva k jednotce.

# V. Nabývání nemovitostí (jednotek) v České republice cizinci

## 1. Úvodem

Již v úvodu mé práce jsem uvedl, že jako potenciálního zájemce o koupi bytu ve městě, ve kterém jsem strávil šest let mého studentského života a které mi už tak nějak přilnulo k srdci, mě už delší dobu zvlášť zajímali dodatečné podmínky, které musím jako občan Slovenské republiky splňovat, abych se mohl stát vlastníkem bytu (později snad možná i domu) v Praze a na vlastní kůži tak zažíval pocit být uveden na listu vlastnictví v KN v České republice. Zčásti moji zvědavost ukojil výběrový předmět Doc. JUDr. J. Mikeše s názvem „Právní vztahy k nemovitostem“, který mě jako první upozornil na stěžejní ustanovení celé problematiky nabývání nemovitostí cizinci, a to § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon. S pocitem uspokojení jsem vydržel až do zadávání názvu mé diplomové práce, kdy jsem k hlavnímu tématu (Nabývání vlastnictví k jednotkám), které je pro mě samo o sobě dostatečně zajímavé, připojil dovětek, který měl s definitivou vyřešit i mé zbývající otázky v této oblasti.

Jelikož jsem si myslel, že v rámci nadstandardních vztahů mezi Českou republikou a Slovenskou republikou došlo k podepsání „nějaké vzájemné dohody o nadstandardním režimu nabývání nemovitostí občanů SR v tuzemsku a naopak“, strávil jsem při vyhledávacích (ASPI, Lex Galaxy) hodnou chvíli, abych jsem se přesvědčil o mylnosti mé představy. Výsledkem bylo zjištění, že Slovensko sice nemá s ČR podepsanou žádnou vzájemnou dohodu v této oblasti, ale se vstupem do Evropské unie se zařadilo do seznamu krajín, u kterých je v praxi uplatňován nadstandardní režim při nabývání tuzemských nemovitostí (k § 17 devizového zákona).

U 26 států Evropy (tedy včetně Slovenska) vyplývá nadstandardní režim při nabývání tuzemských nemovitostí se Smlouvy o přistoupení k EU. U Islandu, Lichtenštejnsku a Norska se tak děje na základě Dohody o účasti ČR v Evropském hospodářském prostoru. Zbývající dvě krajiny mají již tradičně nejen v evropském, ale i světovém prostoru zvláštní režimy, a to Spojené státy americké na základě Dohody o vzájemné podpoře a

ochraně investic z USA a nejnověji také Švýcarsko na základě Protokolu o Dohodě o volném pohybu osob.

Problematika nabývání vlastnictví k nemovitostem není tedy obsažena v rámci obecných předpisů upravujících právní vztahy k nemovitostem nebo bytům, ale je součástí zcela zvláštní právní úpravy tzv. devizových majetkových hodnot, a to v rámci devizového zákona. Tato úprava vychází z ústavní možnosti omezit nabývání vlastnictví k určitým věcem. Článek 11 odst. 2 Listiny základních práv umožňuje, aby zákon stanovil, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České republice. Těmito „určitými věcmi“ jsou vedle cizích peněz (valut či deviz) podle devizového zákona právě nemovitosti. Devizový zákon přitom nehovoří o cizincích, ale o *cizozemcích* a o *tuzemcích*. Tuzemcem je fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku (v ČR) nebo právnická osoba se sídlem v tuzemsku, cizozemcem se pak rozumí jakákoli jiná fyzická nebo právnická osoba. Tuzemcem tedy může být cizinec a naopak, občan ČR nemusí být tuzemcem, ale cizozemcem, pobývá-li trvale mimo území ČR (pro účely nabývání nemovitostí se ale rozdíl mezi tuzemcem a občanem stírá).

V souvislosti se vstupem ČR do Evropské unie vstoupila v platnost a účinnost také novela devizového zákona (zákon č. 219/1995 Sb.) a některých dalších zákonů. Ve Sbírce zákonů ČR pak byla rozeslána dne 8.6.2004 jako zákon č. 354/2004 Sb. V důsledku novely došlo k podstatné změně právní úpravy v oblasti nabývání nemovitostí v České republice cizinci (cizozemci).

## **2. Obecné principy nabývání nemovitostí cizinci v ČR**

Pokud dle právní úpravy před vstupem ČR do EÚ byli cizinci omezeni v možnosti nabýt nemovitost v ČR, pak novela tuto možnost poměrně zásadním způsobem uvolnila. Toto uvolnění režimu nabývání nemovitostí se však vztahuje pouze na příslušníky členských států Evropské unie. Pro ostatní cizince novela neznamenal zásadnější změnu. Pro tyto cizince zůstala i nadále nejschůdnějším řešením, jak v ČR koupit nemovitost, koupit si ji prostřednictvím jimi vlastněné tuzemské právnické osoby.

Novela sice uvolnila možnost nabýt nemovitost v ČR pro občany Evropské unie, ale míra tohoto uvolnění byla odlišná pro různé skupiny nemovitostí. Zákonná úprava obecně pro účely nabývání nemovitostí člení nemovitosti do dvou skupin:

- 1) pozemky tvořící zemědělský půdní fond nebo do něj náležející a pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „**Zemědělské a lesní pozemky**“), a
- 2) ostatní nemovitosti, tj. veškeré nemovitosti, které nespádají do skupiny ad a) výše (dále jen „**Ostatní nemovitosti**“). Zde tedy spadají i byty a nebytové prostory.

U skupiny Zemědělských a lesních pozemků se ve značné míře projevuje ochranný postoj státu a uvolnění režimu nabývání těchto nemovitostí cizinci bylo ve srovnání se skupinou Ostatních nemovitostí značně omezené. Nicméně i u nabývání Zemědělských a lesních pozemků cizinci k určitému uvolnění režimu došlo.

### **3. Nový režim nabývání Zemědělských a lesních pozemků**

Podle § 17 odst. 1 devizového zákona ve znění po novele mohou Zemědělské a lesní pozemky nabývat:

- a) tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písmenu c),
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidovaní v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona, a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky.

Ostatní cizozemci pak mohou Zemědělské a lesní pozemky nabývat za stejných podmínek jako do novely – tedy s omezením.

Změnu režimu nabývání Zemědělských a lesních pozemků cizinci představovalo především písmeno c) ustanovení § 17 odst. 1 devizového zákona. Písmeno c) umožňuje cizincům (občanům členských států Evropské unie) nabývat v ČR Zemědělské a lesní pozemky, a to za podmínek, že:

1. jim byl vydán průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství (k podmínkám vydání tohoto průkazu – viz. část 5. níže),
2. jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zemědělského zákona, a
3. mají na území ČR trvalý pobyt po dobu alespoň tří let.

Jak již bylo uvedeno výše u skupiny Zemědělských a lesních pozemků došlo k uvolnění pouze částečnému, a to zejména s ohledem na podmínky 2) a 3) výše, které není snadné pro občany členských států Evropské unie splnit, resp. jejichž splnění pro ně není vždy výhodné a praktické.

#### **4. Nový režim nabývání Ostatních nemovitostí (tedy i jednotek)**

Podle § 17 odst. 2 devizového zákona ve znění po novele mohou Ostatní nemovitosti nabývat:

- a) tuzemci,
- b) cizozemci s českým státním občanstvím,
- c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,<sup>19</sup>**
- d) cizozemci – právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat.

Ostatní cizozemci mohou Ostatní nemovitosti nabývat za stejných podmínek jako doposud – tedy s omezením.

Změnu režimu nabývání Ostatních nemovitostí cizinci představovalo opět písmeno c) ustanovení § 17 odst. 2 devizového zákona. Písmeno c) výše uvedeného ustanovení devizového zákona umožnilo cizincům (občanům členských států Evropské unie) nabývat v ČR Ostatní nemovitosti, a to za podmínky, že jim byl vydán průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství. Vydání takového

---

<sup>19</sup> Hlava IVa díly 1 a 2 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 217/2002 Sb. a zákona č. 222/2003 Sb.

průkazu je spíše formalitou, jak vyplývá i z části 5. níže. Tento způsob nabývání Ostatních nemovitostí je cizinci, kteří jsou příslušníky členského státu Evropských společenství, hojně využíván.

## **5. Průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství**

Vstupem ČR do Evropské unie nastala účinnost ustanovení Zákona o pobytu cizinců na území České republiky upravujících odlišný pobytový režim cizinců z EU. Zákon o pobytu cizinců stanoví, že:

1. Policie vydá občanu Evropské unie povolení k přechodnému pobytu formou průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství (§ 87l)
2. Policie vydá průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství neprodleně po nabytí právní moci rozhodnutí o vydání povolení k trvalému pobytu.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že držitelem průkazu o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství mohou být příslušníci členského státu Evropských společenství jak s přechodným, tak i s trvalým pobytem v ČR.

Podle § 87a Zákona o pobytu cizinců je občan Evropské unie oprávněn požádat o povolení k přechodnému pobytu, pokud hodlá na území ČR pobývat přechodně po dobu delší než 3 měsíce.

Zákon o pobytu cizinců také upravuje možnost vydání povolení k přechodnému pobytu cizince, který je rodinným příslušníkem občana ČR nebo rodinným příslušníkem občana Evropské unie.

Podle § 87c Zákona o pobytu cizinců vydá povolení k trvalému pobytu Policie občanu Evropské unie na jeho žádost, jestliže splní zde podrobně stanovené podmínky. Tento zákon také stanoví taxativně vymezené důvody zamítnutí žádostí o povolení k přechodnému či trvalému pobytu a odejmutí povolení k přechodnému či trvalému pobytu.

Na závěr k problematice nabývání nemovitostí v ČR cizozemci bych rád citoval z metodiky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK)<sup>20</sup>, kde v souladu s publikací zákona č. 161/2006 Sb., kterým se mění zákon o pobytu cizinců na území České republiky, upřesňují podmínky pro nabývání 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 se jim podle nového § 87a vydává potvrzení o přechodném pobytu na území. Uvedená změna se nám z neznámých důvodů (!) nepromítla do ustanovení § 17 odst. 2 písm. c) devizového zákona, který i nadále předpokládá existenci průkazu státního příslušníka členského státu Evropských společenství pro možnost nabývání objektů vedlejšího bydlení. Přesto je nezbytné akceptovat, že splnění podmínek pro možnost nabývání 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.“*

---

<sup>20</sup> Metodika ČÚZK č. j. 1186/2005 Mgr. Ing. Petr Baudyš ze dne 12. května 2006

## VI. Závěr

Problematika bytů a nebytových prostorů (tzv. bytového vlastnictví) je velmi obsáhlá. Ve své diplomové práci jsem se proto snažil zaměřit jenom na aspekt nabývání vlastnictví k jednotkám a to jednak v kapitole č. III, kde jsem rozebral způsoby vzniku (a zániku) vlastnictví k jednotkám, které jsou typické jen pro tento institut a jejichž prostřednictvím vznikají (a zanikají) jednotky jako samostatné předměty právních vztahů, a následně v kapitole č. IV. jsem rozebral další (relativní) způsoby nabývání vlastnictví k jednotkám, které již počítají s jednotkou jako se samostatným předmětem právních vztahů a jeho existenci nejsou s to nijak ovlivnit. V kapitole V. jsem poukázal na změny v režimu nabývání nemovitostí cizinci v tuzemsku v souvislosti se vstupem ČR do EÚ a na důsledky, které z toho vyplývají pro cizince v praktickém životě, zejména při formalitách na cizinecké policii.

Cílem mojí diplomové práce bylo komplexně a přehledně shrnout problematiku nabývání vlastnictví k jednotkám, jelikož jsem to považoval za vhodnou startovací pozici na cestě stát se právníkem se zaměřením na oblast bytů a nebytových prostorů v České republice – cíl pro mě o to zajímavější, že nejsem občanem státu, kterého právo už šestým rokem (tak pilně) studuji. Vzhledem k tomu se budu snažit věnovat této oblasti i v následujících letech, co by se mělo projevit jednak v názvu případné rigorózní práce, jednak v počtu přečtených publikací z daného tématu a v neposlední řadě i ve výběru zaměstnavatele, který by vytvořil prostředí kde bych mohl dál rozvíjet tuto mou nelehkou ambici. Ostatně paralelně se psáním práce jsem začal v souvislosti s koupi bytu přicházet do konkrétních situacích, kde jsem mohl moje skromné vědomosti, nabyté hlavně při psaní této práce, využít v praxi.

Na úplný závěr bych rád poděkoval mému diplomovému vedoucímu, Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., který mi umožnil zvolit si individuální téma diplomové práce a kterého rady a věcné připomínky mi byli následně při jejím psaní přínosným vodítkem.

## VII. Přehled použitých zkratk

<b>obč. z.</b>	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>o. s. ř.</b>	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>byt. z.</b>	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
<b>kat. z.</b>	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>kat. vyhl.</b>	vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)
<b>stav. z.</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním řízení a stavebním řádu (stavební zákon)
<b>zák. pr. ne.</b>	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
<b>KN</b>	katastr nemovitostí
<b>NP</b>	nebytový prostor
<b>SJM</b>	společné jmění manželů
<b>ČR</b>	Česká republika

## VIII. Použitá literatura

*Knappová, M., Švestka, J. a kol.*, Občanské právo hmotné, Svazek I., ASPI, 2002, 472 s.

*Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.* Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. 500 s.

*Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.* Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a přepracované vydání, Linde Praha a. s., 2005, s. 315

*Dvořák, T.* Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 392

*Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V.* Nemovitosti; oceňování a právní vztahy, 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a. s., 2007, s. 742

*Bučková, A., Oehm, P.* Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. 1. vydání. Praha, C. H. Beck 2002, 229 s.

*INTERNET*, jako např. stránky Ministerstva vnitra ČR ([www.mvcr.cz](http://www.mvcr.cz)), <http://fincentrum.idnes.cz>, <http://www.sreality.cz/pravo>.