

## 9 RESUMÉ (PŘEKLAD)

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů představuje v našem právním řádu zvláštní formu spoluvlastnictví (zahrnující současně vlastnictví bytu či nebytového prostoru a k němu akcesoricky přistupujícího spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě též pozemku) se zvláštním režimem výkonu práv a povinností plynoucích z tohoto spoluvlastnictví domu s jednotkami.

Platnou právní úpravu vlastnictví bytů a nebytových prostor obsahuje zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

Východiskem právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostorů je občanský zákoník. V rámci úpravy dle občanského zákoníku může být byt nebo nebytový prostor předmětem zejména závazkových vztahů. Ustanovení občanského zákoníku respektují skutečnost, že byt nebo nebytový prostor nejsou fakticky reálně oddělitelnými částmi budovy, a proto není jejich nabývání do vlastnictví jako samostatné věci (coby předmět vlastnického práva podle občanského zákoníku) automaticky, nýbrž pouze tehdy, jsou-li splněny podmínky stanovené zvláštním zákonem. Tím je právě zákon o vlastnictví bytů.

Je třeba rozlišovat byt a nebytový prostor jako předmět závazkových vztahů podle občanského zákoníku a byt a nebytový prostor jako předmět vlastnických vztahů podle zákona o vlastnictví bytů. Předmětem vlastnických vztahů podle zvláštního zákona není byt v rozsahu předmětu vztahů podle občanského zákoníku, ale jednotka, tak jak ji vymezuje zákon o vlastnictví bytů. Vztahy k jednotce se pak řídí ustanoveními v občanském zákoníku a dalších předpisech, které se týkají nemovitostí. Nutno dodat, že není dnes bohužel nikde řečeno, že jednotka by byla nemovitostí. O tom, že by byl byt a nebytové prostory nemovitostí, uvažuje až nově připravovaný nový občanský zákoník s tím, že jejich úprava bude, tak jako dosud, ponechána zvláštnímu samostatnému zákonu.

Má rigorózní práce začíná úvodem, po němž následuje historický exkurz do problematiky bytového vlastnictví a evidence nemovitostí.

Další část rigorózní práce pojímá institut bytového vlastnictví, která souvisí s bytovou výstavbou, vysvětlují pojem bytového vlastnictví, právní institut vlastnictví obecně, včetně vlastnické triády, dále vysvětlují pojem jednotky ve smyslu ustanovení zákona o vlastnictví bytů, dále vznik a zánik bytového vlastnictví, včetně jeho ochrany. V této části připomínám stručně rovněž právní úpravu převodů jednotek bytových družstev a rovněž stručně předkládám právní úpravu bytového vlastnictví a bytových družstev ve vybraných evropských státech.

Následující část pojednává o samotné problematice smlouvy o výstavbě, včetně jejího zápisu do katastrálního operátu (platná právní úprava zápisů do katastru nemovitostí a specifika zápisu domu vystavěného podle smlouvy o výstavbě, zápisy formou vkladu a záznamu), potom o jednotlivých typech výstavby v režimu zákona o vlastnictví bytů. Těmi jsou výstavba nového domu s jednotkami, vestavby, nástavby a přístavby stavební úpravy, kterými se mění velikost jednotky a rozsah příslušenství na úkor společných částí domu, a stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

S výše uvedenou problematikou souvisí evidence nemovitostí, proto jednu kapitolu věnuji rovněž katastru nemovitostí, obsahu katastru nemovitostí, druhům zápisů do katastru nemovitostí a zásadám ovládajícím zápisy do katastru nemovitostí.

Nakonec následuje zhodnocení současné právní úpravy. Jsou zde uvedeny případné nedostatky současné právní úpravy a úvahy *de lege ferenda* k právní úpravě související s vlastnictvím bytů a nebytových prostorů, jež by mohly být inspirací pro zamyšlení nad možným dalším vývojem právní úpravy této oblasti v České republice. Na tomto místě jsem považovala za nezbytné připomenout rovněž připravovaný nový zákon o vlastnictví bytů, který byl poměrně rozsáhle přepracován, a to nejen v důsledku odborných diskusí, dosavadních poznatků z praxe, ale také s přihlédnutím k záměrům rekodifikace ve sféře občanského práva. Mezi významné navrhované změny patří například že jsou nově koncipována ustanovení smlouvy o výstavbě domu. Dále u institutu společenství vlastníků jednotek a jeho právních vztahů by mělo dojít k zakomponování práv a povinností

ze vzorových stanov přímo do zákona, které jsou zatím dosud v podzákoném normativním právním aktu, což je naprosto nevyhovující, neboť jen zákonem lze ukládat práva a povinnosti fyzických a právnických osob.

Rigorózní práci jsem obohatila o příklad vzoru smlouvy o výstavbě, který tvoří přílohu mé práce.