

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Předmět: Občanské právo hmotné

Název práce: Vlastnictví bytů a nebytových prostor
- Smlouva o výstavbě

Rigorosum Thesis: Ownership of flats and non-residential premises
- Contract of Construction

Konzultant: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

Zpracovala: Mgr. Iva Glacner

říjen 2010

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze, říjen 2010

.....

Mgr. Iva Glacner

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych na tomto místě poděkovala konzultantovi své rigorózní práce, doc. JUDr. Mgr. Josefu Salačovi, Ph.D., za jeho ochotu, pozornost a vstřícnost, kterou mi věnoval. Jeho odborná pomoc, cenné rady a upozornění mi velice pomohly při zpracovávání mé rigorózní práce. Velmi si také vážím podnětných připomínek, které doplňovaly mou práci především po stránce obsahové.

1	ÚVOD	1
2	HISTORICKÝ EXKURZ	5
2.1	HISTORIE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	5
2.2	HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	7
3	BYTOVÉ VLASTNICTVÍ	13
3.1	POJEM BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	13
3.2	STRUČNĚ K INSTITUTU VLASTNICTVÍ	14
3.3	STRUČNĚ K INSTITUTU SPOLUVLASTNICTVÍ	16
3.4	SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA	17
3.5	POJEM JEDNOTKA	21
3.6	VZNIK BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	25
3.6.1	PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY A PŘEVOD JEDNOTKY	26
3.6.2	SMLOUVA O VÝSTAVBĚ	30
3.6.3	VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ	31
3.6.4	OSTATNÍ ZPŮSOBY NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE	33
3.6.4.1	PŘEVOD	33
3.6.4.2	PŘECHOD	34
3.6.4.3	VYDRŽENÍ	34
3.7	OBSAH BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	35
3.7.1	PRÁVO DRŽBY	37
3.7.2	PRÁVO UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ	38
3.7.3	DISPOZIČNÍ OPRAVNĚNÍ	39
3.7.4	PRÁVO ÚČASTI NA SPRÁVĚ	40
3.8	SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	41
3.9	OCHRANA BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	46
3.10	ZÁNİK BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	46
3.11	BYTOVÁ DRUŽSTVA A PŘEVODY JEDNOTEK BYTOVÝCH DRUŽSTEV	47
3.12	VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOÝCH PROSTOR V NĚKTERÝCH EVROPSKÝCH ZEMÍCH	50
4	SMLOUVA O VÝSTAVBĚ	52
4.1	POJEM	52
4.2	PROBLEMATIKA VZNIKU BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ PŘI VÝSTAVBĚ	53
4.3	VZNIK SMLOUVY	54
4.4	SUBJEKTY SMLOUVY	55
4.5	OBSAH SMLOUVY	56
4.5.1	NÁLEŽITOSTI PRÁVNÍCH ÚKONŮ OBECNĚ	58
4.5.2	PODSTATNÉ OBSAHOVÉ NÁLEŽITOSTI	60
4.5.3	PŘÍLOHY SMLOUVY	70
4.5.4	ZMĚNY A DOPLŇKY SMLOUVY O VÝSTAVBĚ	71
5	VYZNAČENÍ DOMU V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	73
5.1	PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA ZÁPISŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ ...	73
5.2	VKLAD	76
5.3	ZÁZNAM	77
5.4	POZNÁMKA	79
5.5	ZÁSADY OVLÁDAJÍCÍ ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ	80
5.6	ZÁPIS DOMU VYSTAVĚNÉHO PODLE SMLOUVY O VÝSTAVBĚ	81
6	JEDNOTLIVÉ TYPY VÝSTAVBY	85

6.1	OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA MOŽNOSTÍ VÝSTAVBY	85
6.2	VÝSTAVBA NOVÉHO DOMU S JEDNOTKAMI	87
6.3	VESTAVBY, NÁSTAVBY, PŘÍSTAVBY	90
6.4	STAVEBNÍ ÚPRAVY, JIMIŽ SE MĚNÍ VELIKOST JEDNOTKY A ROZSAH PŘÍSLUŠENSTVÍ NA ÚKOR SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU	93
6.5	STAVEBNÍ ÚPRAVY, JIMIŽ SE MĚNÍ VNITŘNÍ USPOŘÁDÁNÍ DOMU A ZÁROVEŇ VELIKOST SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU	94
7	ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY A NÁVRHY DE LEGE FERENDA	95
8	RESUMÉ	102
9	RESUMÉ (PŘEKLAD)	105
10	TŘI KLÍČOVÁ SLOVA V JAZYCE PRÁCE A JEJICH PŘEKLAD V JAZYCE ANGLICKÉM	108
11	PŘÍLOHA: VZOR SMLOUVY O VÝSTAVBĚ	109
12	ZDROJE	137

1 ÚVOD

Bydlení je základní lidskou potřebou a zároveň důležitým atributem určujícím životní úroveň člověka. Proto je z těchto důvodů bydlení řazeno k tzv. sociálním právům. Právo na bydlení je právem nenárokovým a nevymahatelným, nemůže být rozhodně chápáno jako zákonné právo na zajištění obydlí, jak se bohužel někteří jedinci kolem nás mylně domnívají. Na druhé straně náš právní řád zaručuje ochranu obydlí člověka jako soukromého prostoru, ochranu před nezákonným vystěhováním a ochranu před diskriminací jakéhokoli typu. K tomuto lze citovat ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky, (dále jen „Listina základních práv a svobod“), kde ve svém čl. 11 odst. 1 praví, že *„každý má právo vlastnit majetek“*, odst. 4 téhož článku pak že *„vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“*. K tomuto však Listina základních práv a svobod v čl. 12 odst. 1 zaručuje, že *„obydlí je nedotknutelné“* a dále že *„není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí“*. Zásahy do nedotknutelnosti obydlí jsou možné pouze za podmínek stanovených zákonem.

Naplňování práva na bydlení je v kompetenci především Ministerstva pro místní rozvoj, jemuž je řešení politiky bydlení dáno výslovně zákonem, a to zákonem č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Dále je naplňování práva na bydlení rovněž výrazem odpovědnosti vlád za životní podmínky občanů.

Každý se na trhu s byty snažíme z existující nabídky bydlení vybrat tu, která nám vyhovuje kvalitou, cenou, případně typem vlastnictví. Podle míry výkonu vlastnického práva pak lze rozlišovat jednotlivé typy bydlení následovně:

- svůj dům můžeme vlastnit celý,
- můžeme být spoluvlastníky domu,

- můžeme být vlastníky bytu v domě, kdy vedle vlastnického práva k bytu nám bude náležet i spoluvlastnický podíl na společných částech domu, případně i pozemku pod ním,
- můžeme bydlet v družstevním bytě, přičemž budeme vlastnit členský podíl v družstvu, které je vlastníkem domu,
- nemusíme vlastnit ani dům, ani byt, ani podíl v družstvu – můžeme bydlet v nájmu nebo podnájmu.

Vzhledem k tomu, že výše nastíněná problematika se dotýká každého z nás, domnívám se, že právní úprava oblasti bydlení a nemovitostí, potažmo jejich vlastnictví, tvoří velmi podstatnou součást našeho právního řádu.

Důležitost, aktuálnost a pro mou osobu zájem o otázku související s bydlením jsou důvody, proč jsem si ji zvolila jako předmět své rigorózní práce. Nekladu si za cíl detailně zpracovat všechny výše uvedené formy bydlení. Obávám se, že u tak obrovsky rozsáhlé problematiky by to nebylo ani možné. Svoji pozornost hodlám věnovat výhradně jedné z forem bydlení, a to vlastnictví bytu, kde současně s ním je spojen i spoluvlastnický podíl na společných částech domu, popř. pozemku, tzv. **bytovému vlastnictví**, zejména pak jednomu ze způsobů vzniku bytového vlastnictví, kterým je výstavba jednotky provedená na základě **smlouvy o výstavbě** podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (**zákon o vlastnictví bytů**), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Zákon o vlastnictví bytů se vztahuje na byty nedružstevní, byty družstevní a nebytové prostory. Uvádí a vymezuje klíčový pojem **jednotka**, tj. byt a nebytový prostor. Díky právnímu režimu tohoto zákona se byty a nebytové prostory stávají samostatnými předměty občanskoprávních vztahů.

V rámci uvedení do problematiky jsem považovala za důležité nahlédnout nejprve do historie bytového vlastnictví, stejně jako s ním související historie evidence nemovitostí.

Poté následuje objasnění pojmu bytového vlastnictví, současná právní úprava tohoto institutu, jeho vznik, obsah, ochrana a zánik. Zde bylo nutné vysvětlit i co

představuje pojem jednotka, společné prostory atd. V souvislosti s bytovým vlastnictvím považuji za důležité rovněž zmínit i obecnou úpravu institutu vlastnictví a spoluvlastnictví tak, jak ji zachycuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Tato část rigorózní práce se věnuje rovněž institutu společenství vlastníků jednotek a pro komplexnost je zde dále zmínka o bytových družstvech a převodech jednotek bytových družstvech. Kapitulu nakonec uzavírá stručný náhled do právních úprav vlastnictví bytů a nebytových prostor v některých evropských zemích.

Teprve po rozebrání základních bodů, o nichž jsem uvažovala jako o nezbytných k tomu, aby bylo zřejmé, co bytové vlastnictví znamená a jak se liší od vlastnictví a spoluvlastnictví prezentovaného v občanském zákoníku, jsem přistoupila k samotné úpravě smlouvy o výstavbě. Vzhledem k tomu, že jde o speciální smluvní typ, věnovala jsem se podrobně zejména podstatným obsahovým náležitostem tak, jak je vymezuje zákon o vlastnictví bytů. Neopomněla jsem se věnovat i náležitostem právních úkonů obecně tak, jak je vyžaduje obecný právní předpis - občanský zákoník. Na závěr mé rigorózní práce jsem se zabývala jednotlivými možnostmi a typy výstavby.

Významnou roli, jak jsem naznačila v historickém exkurzu, zde zastupuje i evidence nemovitostí, proto jsem jednu kapitolu věnovala i platné právní úpravě zápisů do katastru nemovitostí, zásadám ovládajícím tyto zápisy a způsobům zápisů, ke kterým může dojít v souvislosti s výstavbou domu či jednotek na základě smlouvy o výstavbě.

Vedle teoretického pojednání jsem se na několika místech své rigorózní práce pokusila o doplnění postřehů a poznatků získaných během svého působení v advokátní kanceláři v Olomouci v letech 2003 až 2005. Zde získaná právní praxe byla pro mou osobu velmi přínosná, a to ze dvou důvodů. Jednak že mi byla umožněna právní praxe již za vysokoškolských studií a jednak že jsem se mohla setkat s takovouto problematikou jakou bytové vlastnictví a především smlouva o výstavbě podle zákon o vlastnictví bytů beze sporu je. Je jen škoda, že způsob nabývání vlastnictví jednotek výstavbou není v praktickém životě využíván až tak

často, jak se zřejmě při zavedení institutu smlouvy o výstavbě ve smyslu zákona o vlastnictví bytů očekávalo.

Problematika bytového vlastnictví zůstala v popředí mého zájmu i nadále, byť spíše jako koníček, neboť mou pracovněprávní náplní je zcela jiná oblast práva. Dnes jsem sama vlastníkem bytové jednotky a současně zastávám funkci předsedy výboru ve statutárním orgánu společenství vlastníků jednotek. Svě teoretické znalosti tak mohu dále rozvíjet i v praxi.

Snaha nerozšiřovat rozsah práce neúměrně jejímu hlavnímu účelu pravděpodobně vedla k tomu, že některé části mé rigorózní práce jsou rozpracovány úsporně a pouze účelově, v rozsahu nezbytném (zde mám na mysli jen stručné pojednání zejména o institutu vlastnictví a spoluvlastnictví, převody jednotek bytových družstev). Přesto jsem se snažila o náležité zpracování vybraného tématu – „Vlastnictví bytů a nebytových prostor – Smlouva o výstavbě.“ Rigorózní práci jsem obohatila o příklad vzoru smlouvy o výstavbě bytů, který tvoří přílohu mé práce.

2 HISTORICKÝ EXKURZ

2.1 HISTORIE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

Bytové vlastnictví bylo v Evropě rozšířeným právním institutem již za feudalismu. Objevovalo se i na našem území. S nástupem kapitalismu však začalo být bytové vlastnictví považováno za feudální přežitek. Znovu tento institut začal nabývat na svém významu až ve dvacátém století. K dalšímu rozšíření tohoto institutu došlo především po druhé světové válce.¹

Poprvé v našem českém právním řádu upravil institut bytového vlastnictví **zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům** (dále jen „zákon č. 52/1966 Sb.“). Tato dnes již překonaná právní úprava navazovala na obecné základy právního řádu. Tehdejší ústava, ústavní zákon č. 100/1960 Sb., tzv. socialistická ústava, ani občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., neobsahovaly o osobním vlastnictví bytů žádná ustanovení. Ani do výčtu předmětů osobního vlastnictví nebyl byt zařazen. S ohledem na časovou posloupnost, kdy speciální úprava byla přijata několik let po účinnosti obou základních právních předpisů a k jejich přímé novelizaci se nikdy nepřistoupilo, tomu ani jinak být nemohlo. K tomu, aby se byt stal předmětem vlastnického práva, to znamená věcí v právním smyslu, bylo zapotřebí vytvoření jakési fikce samostatné věci. Tu zákon č. 52/1966 Sb. vytvořil. Byt se však věcí v právním slova smyslu nestal všeobecně, ale pouze v rozsahu působnosti tohoto zákona. Byt mohl být ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů.² Dále v zájmu komplexnosti úpravy bytového vlastnictví bylo nutné užít i další právní přepisy - jako například občanský soudní řád, notářský řád nebo zákon o hospodaření s byty.³

Skutečnost, že byty a nebytové prostory mohou být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů pouze za splnění podmínek zákona č. 52/1966 Sb.,

¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. VII

² viz ustanovení § 3 zákona č. 52/1966 Sb.

³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 6

potvrdila i judikatura Nejvyššího soudu ČR. Ve svém rozsudku Nejvyšší soud v rámci rozhodnutí o nepřipustnosti dovolacího řízení, sp. zn. 32 Odo 911/2006, ze dne 19. listopadu 2008, v soudním řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 21 C 206/96, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 2. června 2005 č. j. 13 Co 243/2004-106, vyslovil následující právní věty: *„Bytová jednotka (byt) a garáž včetně společných prostor domu nejsou oddělitelnou částí domu, jsou jeho částí. Samostatným předmětem občanskoprávních vztahů podle - v době uzavření smlouvy o dílo - platného zákona č. 52/1966 Sb., o vlastnictví k bytům, se byty a nebytového prostory stávají pouze a jen při splnění podmínek tohoto zákona. Samostatně zhotovitelným dílem, resp. možným předmětem smlouvy o dílo, by se byty, garáže a společné prostory ve smyslu zákona č. 52/1966 Sb. mohly stát pouze za předpokladu vkladu smlouvy o výstavbě uzavřené stavebníky ve smyslu § 12 zákona č. 52/1966 Sb. do katastru nemovitostí.“*

Tato původní úprava vlastnictví bytů vycházela z tzv. **monistické teorie**. Ta zastává názor, že výlučným předmětem vlastnictví je byt. Dle této teorie dům, respektive jeho společné části buď vůbec neexistovaly, anebo existence společných částí domu uznána byla, ale nepřiznávalo se k nim spoluvlastnické právo, které přistupovalo k vlastnictví bytu. V souvislosti s tím, že toto spoluvlastnictví nebylo považováno za obsahovou část vlastnického práva, nebyl dům ani jeho společné části z tohoto titulu předmětem vlastnictví.⁴

Zákon č. 52/1966 Sb. upravil nově řadu specifických otázek. Tou nejvýznamnější byla regulace způsobů vzniku vlastnictví bytů. Úprava však byla velmi obecná a nedostačující. Proto sehrála významnou roli smluvní ujednání.

Regulace zákona č. 52/1966 Sb. měla pouze omezené použití. Byt do osobního vlastnictví mohl být získán výstavbou nových domů nebo odvozeně převodem ze státního vlastnictví či převodem z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana.

⁴ Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, 2. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 1999, s. 32

Nabytí vlastnictví k bytu na základě **smlouvy o výstavbě** zakotvil zákon č. 52/1966 Sb. V ustanovení § 12 odst. 1 obsahovalo pro smlouvu o výstavbě (stejně jako současná právní úprava) požadavek písemné formy. Následující ustanovení § 13 odst. 1 stanovilo obsahové náležitosti. Lze říci, že současná právní úprava je obdobná a pravděpodobně z této předešlé ve velké míře vychází.

Převody ze státního vlastnictví probíhaly podle pravidel uvedených v ustanovení § 14 zákona č. 52/1966 Sb., kde se uvádělo, že *„byt v domě, který je ve vlastnictví státu, může občan nabyt koupí. Byty, které jsou užívány na základě práva osobního užívání bytu, mohou nabyt jen jejich uživatelé. Pokud nejsou do osobního vlastnictví převedeny všechny byty v domě, je stát vlastníkem zbývajících bytů v domě a má stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu v osobním vlastnictví.“*

Převod z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana byl upraven v ustanovení § 15 zákona č. 52/1966 Sb., kde bylo uvedeno, že vlastník má právo převést byt v osobním vlastnictví na jiného. Zde bylo nutné rovněž uplatňovat všeobecná ustanovení občanského zákoníku upravující převod (nebo i přechod) nemovitostí v osobním vlastnictví. K odvozeným způsobům patřil i přechod vlastnického práva.

Zákon se nevztahoval na družstevní ani na soukromý bytový fond. V osobním vlastnictví občana mohl být jen jeden byt nebo rodinný domek. Dále například k prodeji bytů do vlastnictví občanů mohlo dojít pouze v domech, v nichž byly prodány všechny byty.⁵

2.2 HISTORIE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Dnešní ingerence státu v oblasti týkající se evidence nemovitostí má své historické kořeny. Hlavní důvod, proč se stát o tuto problematiku zajímal, byl fiskální. Vedle něj měla evidence nemovitého majetku i hospodářský význam.

⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 6

Pokud se ve středověku problematika věcných práv k nemovitostem řešila na podkladě ústních dohod, či později vyhlášovala na zemských sněmech, již od 13. století se takováto sněmovní usnesení, výsledky soudních řízení o nemovitostech a později všechny převody dominikálního majetku, začaly zapisovat do soustavy **veřejných knih**, mezi které patří **zemské desky** (jejichž vznik je spojen již s vládou Přemysla Otakara II.), dále tzv. **gruntovní knihy**, **železniční a horní knihy**.

Ovšem na první jednotně vedený katastr si naše země musela ještě počkat do doby po roce 1650. Tehdy vznikl tzv. **katastr rustikální a dominikální**. Tyto se v průběhu sta let přetvořily na úplný a velký katastr všech pozemků a statků nazývaný **tereziánský**. Značného pokročení přišlo i se zavedením **josefského katastru** nazvaného po svém zákonodárci císaři Josefu II. v roce 1785. Ovšem důležitým mezníkem pro nastávající evidenci se stal tzv. **stabilní katastr**, kterému dal vzniknout císař František I. po roce 1817. Hlavním důvodem bylo právě zpoplatnění vlastnictví nemovitostí daněmi. Mapy tohoto katastru, po řadě přepracování a doplnění po dobu více jak 150 let stále tvoří základ dnešních katastrálních map.

Historie smluvní úpravy nabývání vlastnictví k nemovitostem by se dala od účinnosti rakouského Obecného zákoníku občanského (ABGB) z roku 1811 po současnost rozdělit do čtyř historických etap:⁶

- 1) právní úprava od 1. ledna 1812 do 31. prosince 1950,
- 2) právní úprava od 1. ledna 1951 do 31. března 1964,
- 3) právní úprava od 1. dubna 1964 do 31. prosince 1992,
- 4) právní úprava od 1. ledna 1993 do současnosti.

Následný výklad bude toto rozdělení respektovat.

Důležitým právním podkladem zápisů do veřejných knih byl ve své době Obecný zákoník občanský⁷ (ABGB) z roku 1811, který převod věcných práv k věcem nemovitým podmiňoval zápisem do veřejných knih. K převodu věcných práv tedy nestačil pouze nabývací titul (titulus - smlouva, listina), ale musel být učiněn i

⁶ Vrcha, P., Vrchová, K.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem s komentářem, Poradce 2003, číslo 8-9, PORADCE, s.r.o., Český Těšín, s. 58 a násl.

⁷ viz Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s.

akt odevzdání (modus), který spočíval ve vložení do veřejných knih (imponere in tabulas). Na podkladě tohoto intabulačního principu tedy teprve mohlo dojít ke konstitutivnosti věcného práva k nemovitostem. Nemovitostmi byly zejména pozemky při uplatňování zásady, podle které bylo za součást pozemku považováno vše, co bylo s pozemkem pevně a trvale spojeno. Tato zásada byla převzata z římského práva jako zásada „superficio solo cedit“ (povrch ustupuje půdě).

Zákonem č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, byly zřízeny **pozemkové knihy**, které převzaly evidenční úlohu. Do pozemkových knih byla zapisována vlastnická a další věcná práva k nemovitostem s výjimkou těch, pro které byly zřízeny knihy železniční, horní, vodní. Předmětem zápisu do pozemkových knih byly tzv. veřejné statky, čímž se rozuměly pozemky, které sloužily společné potřebě občanů, např. silnice, řeky, náměstí ve městech. Dále také nájemní (pachtovní) práva. Pozemkové knihy vedly soudy a měly především účel majetkoprávní.

Zákonem č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), byl zřízen nový evidenční nástroj **pozemkový katastr**. Pozemkový katastr měl sloužit k tomu, aby byl získán podklad pro vyměřování, obnovování nebo doplňování veřejných knih a jejich map, zajištění držby, pro převod nemovitosti atd. Pozemkový katastr vedly katastrální zeměměřičské úřady. Byl zřízen především z fiskálních důvodů. Měl zajišťovat podklady pro vyměřování daní a poplatků z nemovitostí, údaje o výměrách pozemků apod. Pozemkový katastr spolu s pozemkovými knihami se vzájemně doplňovaly a kontrolovaly a udržovaly se v souladu se skutečným stavem. Ze zřízeného pozemkového katastru se během několika let zásluhou pečlivého a svědomitého vedení podařilo vytvořit spolehlivou a přehlednou evidenci nemovitostí na našem území. Slibný vývoj poté přerušila válka.

Až do 31. prosince 1950 se uplatňoval tzv. **intabulační princip**. Znamenalo to, že k převodu vlastnictví nemovitostí nepostačovalo jen uzavření smlouvy (zákonem stanovený nabývací titul), ale bylo nutné převod zapsat (intabulovat) i do veřejných knih. Zápis do pozemkových knih měl **konstitutivní charakter**. V tomto období se navíc stavba ještě považovala za součást pozemku a uplatňovala

se římská zásada, že vlastnit pozemek se stavbou na něm může pouze jeden vlastník. Od roku 1951 se od zásady „superficies solo cedit“ upustilo a je tomu tak doposud. Náš právní řád se k tomuto západními zeměmi zastávanému⁸ trendu již nevrátil.⁹

Druhé období souvisí s účinností zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, který mimo jiné představil nové tři druhy vlastnictví: socialistické (státní vlastnictví a vlastnictví socialistické), osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Nabytí vlastnictví již nebylo vázáno na vklad vlastnického práva do pozemkových knih. Vlastnictví k věcem přecházelo již samotným sepsáním smlouvy. Zde jde o tzv. **konsensuální zásadu**. Převod vlastnictví k věcem nemovitým se sice nadále zapisoval do pozemkových knih, ovšem toto pravidlo knihování bylo možností, nikoli však nutností, bylo fakultativní¹⁰. Zápis v evidenci nemovitostí měl pouze **deklaratorní charakter**. Postupně tak docházelo k nesouladu mezi právním stavem a stavem v evidenci nemovitostí. Stavba už nebyla považována za součást pozemku. Od roku 1951 se navíc začal uplatňovat institut **přivolení k převodu nemovitosti**. Dle zákona č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitosti a o pronájmech zemědělské a lesní půdy, smlouva o převodu nemovitosti neměla právních účinků (tj. podpisem smlouvy nenastala změna vlastnictví), dokud výkonný orgán okresního národního výboru k převodu nepřivoli.

S novým občanským zákoníkem účinným od 1. dubna 1964, zákonem č. 40/1964 Sb., byl zaveden **princip registrace smluv**. Princip registrace smluv spočíval v tom, že ke smlouvě o převodu nemovitosti bylo třeba její registrace státním notářstvím, přičemž vlastnictví přecházelo na nabyvatele až registrací smlouvy. V registračním řízení, upraveném zákonem č. 95/1963 Sb., o státním notářství a řízení před státním notářstvím, státní notářství přezkoumávalo smlouvu z hlediska oprávnění účastníků s předmětem smlouvy nakládat, zda je smlouva uzavřena v předepsané formě, zda smluvní projevy účastníků jsou dostatečně určité a srozumitelné a zda smluvní volnost není omezena. Po zaregistrování zaslalo státní

⁸ Baudyš, P.: Zápis nových staveb do katastru nemovitostí, Právní rozhledy, 2004, číslo 6, s. 224

⁹ Alespoň doposud tomu tak je v platné právní úpravě. Návrat k zásadě „superficies solo cedit“ předpokládá připravovaný nový Občanský zákoník, jehož platnost je předpokládána na rok 2012.

¹⁰ Šešína, M.: Postupný zánik pozemkových knih a jeho důsledky pro dnešek, Ad Notam, 2004, číslo 4, s. 95

notářství ověřený opis smlouvy s vyznačením její registrace příslušnému orgánu geodézie, v jehož obvodu se nacházela předmětná nemovitost.

Na narůstání nesouladu mezi evidenčním stavem nemovitostí a stavem právním reagoval zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Evidenci nemovitostí vedla tzv. střediska geodézie v okresních městech. Do této evidence se vyznačovaly veškeré nemovitosti, vlastnické vztahy, správa národního majetku, právo trvalého užívání národního majetku, právo osobního užívání pozemků a omezení vlastnických práv. Bohužel právní úprava evidence nemovitostí neobsahovala ani sankce za neplnění ohlašovací povinnosti, což ve spojení s chybějícím intabulačním principem vedlo k tomu, že střediska geodézie neodpovídala za to, že písemné informace o nemovitostech obsahují poslední právní stav.

K zásadní změně v oblasti věcněprávních vztahů k nemovitostem a jejich evidenci došlo 1. ledna 1993, kdy nabyl účinnosti zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje se zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím a mění se a doplňují některé další zákony. Při převodech nemovitostí na základě smlouvy se od výše uvedeného data nabývá vlastnické právo k nim vkladem do katastru nemovitostí v souladu se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Celková právní koncepce se tak opětovně vrátila k osvědčeným institutům občanského práva před rokem 1950. Byl tak znovu obnoven právotvorný (**intabulační**) princip nabývání vlastnického práva, resp. pro nakládání s nemovitým majetkem evidovaným v katastru nemovitostí. Právní řád ponechal **konsensuální zásadu**, podle které se vznik, změna nebo zánik vlastnického práva k nemovité věci uskuteční samotnou smlouvou, jen u staveb, které nejsou předmětem evidování v katastru nemovitostí (tzn. drobné stavby).

Závěrem této kapitoly bych uvedla i něco málo z úpravy evidence nemovitostí vystavěných na základě **smlouvy o výstavbě**. Dle ustanovení § 12 zákona č. 52/1966 Sb. se původně (rovněž v souladu s registračním principem) vyžadovala registrace smlouvy o výstavbě státním notářstvím. S účinností od 1. ledna 1993, kdy bylo státní notářství zrušeno, byla registrace nahrazena

vkladem do příslušného katastru nemovitostí. Ovšem až pozdější úvahy i praxe přinesly otázku, proč právě vklad. Vždyť předmětem vkladu nejsou žádné právní skutečnosti, ale jen práva a povinnosti, které z těchto skutečností vznikly. Registrace byla chybně nahrazena rozhodnutím katastrálního úřadu.¹¹ Nesrovnalost byla odstraněna až od 1. července 2000, kdy byl vklad nahrazen zápisem ve formě **záznamu**, který pouze deklaruje skutečnost, která již vznikla výstavbou. O **vklad** práva k nemovitosti do evidence katastru nemovitostí půjde jen za situace, že součástí smlouvy o výstavbě bude i převod spoluvlastnických podílů k pozemku.¹²

¹¹ Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice, IURIDICA BRUNENSIA, Praha, 1995, s. 115

¹² viz ustanovení § 36 prováděcí vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

3 BYTOVÉ VLASTNICTVÍ

3.1 POJEM BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

Ustanovení § 1 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů nám vymezuje pojem **bytové vlastnictví**. Definice uvedená v zákoně o vlastnictví bytů říká, že se jedná o druh spoluvlastnictví budovy, „*u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy*“.

Pro bytové vlastnictví je charakteristická mnohost předmětů. Předmětem tohoto vlastnického práva je vždy jednotlivý byt (případně nebytový prostor), vymezené společné části celého domu a zpravidla i pozemek. Společné části i pozemek zároveň náleží i jiným subjektům, resp. vlastníkům ostatních jednotek, kteří jsou zároveň podílovými spoluvlastníky společných částí, příp. pozemku pod budovou.

Pojmovým znakem bytového vlastnictví je tedy **pluralita předmětů a subjektů**, která přetrvává po celou dobu existence bytového vlastnictví. Mnohost předmětů a subjektů vymezuje i pluralitu práv patřících jedinému subjektu. Z toho vyplývá, že každý vlastník má více různorodých práv¹³, což především představuje:

- právo k bytu,
- právo ke společným částem domu,
- právo k pozemku,

a současně souhrn práv každého vlastníka je nerozlučně spjat se souhrnem práv ostatních vlastníků. V podstatě je souhrn práv každého vlastníka omezen stejným právem jiných subjektů.

Právní úprava bytového vlastnictví u nás navazuje na předpoklady, které vytvořil zákon č. 509/1991 Sb., který novelizoval stávající občanský zákoník. Tato novela měla reagovat na významnou změnu společenských vztahů. S účinností od 1. ledna 1992 se v ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že „*zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám.*“ Druhým

¹³ Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, s. 149

důležitým východiskem je ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory.¹⁴

Specifická právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostorů je obsažena právě v zákoně o vlastnictví bytů, který byl Parlamentem ČR schválen dne 24. března 1994 a své účinnosti nabyl dne 1. května 1994.

Nutno zdůraznit, že bytové vlastnictví může vzniknout pouze v budovách, které mají alespoň dvě jednotky způsobilé být předmětem vlastnictví, tzn. dva bytové nebo dva nebytové prostory, či jeden bytový a jeden nebytový prostor, jak uvádí ustanovení § 1 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Do režimu zákona se však může dostat i vlastník budovy s jedinou jednotkou, a to jako stavebník, který započne realizaci přístavby, nástavby či vestavby, kterou následně vznikne další jednotka.¹⁵

3.2 STRUČNĚ K INSTITUTU VLASTNICTVÍ

Úprava vlastnických, stejně jako spoluvlastnických vztahů, je v našem právním řádu dána občanským zákoníkem, který stanoví práva a povinnosti vlastníků a vyplývá z něj, co vlastník smí a co nesmí. **Vlastnické právo**¹⁶ se řadí k právům absolutním, s účinky „erga omnes“, a představuje jednu ze dvou skupin věcných práv (tou druhou skupinou jsou věcná práva k věcem cizím¹⁷). Věcněprávní charakter může mít i právo předkupní (ze zákona dle ustanovení § 140 občanského zákoníku, na základě smlouvy dle ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku) a právo nájemní (dle ustanovení § 680 odst. 2 a 3 občanského zákoníku).

Již římské právo vymezilo vlastnické právo jako soubor dílčích práv, tzv. vlastnickou triádu. V souladu s ustanoveními občanského zákoníku může vlastník svůj předmět vlastnictví:

- držet (*ius possidendi*),

¹⁴ Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Komentář, 2. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 1999, s. 32

¹⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 10

¹⁶ ustanovení § 123 občanský zákoník a násl.

¹⁷ Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 2. aktualizované a doplněné vydání, CODEX Bohemia, Praha, 1997, Díl první, s. 198

- užívat (*ius utendi*) či pobírat z něj užitky (*ius fruendi*),
- nakládat s ním (*ius disponendi*).

Oprávnění věc **držet** znamená, že vlastník má právo být označován jako vlastník věci, právo na to, aby se k němu všichni jako k vlastníkovi chovali a aby jej jako vlastníka respektovali. Pokud je vlastnictví k věci vedeno v příslušném registru, jako je tomu v případě nemovitostí, kde jsou vlastníci zapsáni v katastru nemovitostí, má vlastník právo na to, aby v tomto registru byl jako vlastník uveden.

Právo věc **užívat** představuje možnost vlastníka užívat samotnou věc, případně z ní pobírat její plody.

Významným prvkem vlastnického práva je i skutečnost, že vlastník se svou věcí může volně **nakládat**. Může ji tedy například prodat, darovat, pronajmout, dát do zástavy nebo k ní zřídit věcné břemeno.

K výčtu výše uvedených vlastnických oprávnění lze připojit i právo vlastníka své věci **neužívat** (*ius non utendi*) a pokud mu v tom zákon nebrání též právo vlastníka svou věc zcela nebo zčásti **zničit** (*ius abutendi*), popř. spotřebovat.

Při výkonu vlastnického práva se stává, že právo jednoho vlastníka se střetává s realizací vlastnického práva jiného vlastníka. Jde o tzv. sousedská práva. Tuto situaci řeší ustanovení § 127 občanského zákoníku, které ukládá vlastníku zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiné vlastníky nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich vlastnických práv. Při nakládání se svou věcí je tedy vlastník do jisté míry omezován ve výkonu svého vlastnického práva tím, že nesmí narušit výkon vlastnických práv druhých vlastníků. Vždyť už samotná Listina základních práv a svobod uvádí v ustanovení čl. 11 odst. 3., že „*vlastnictví zavazuje*“. Dále Listina základních práv a svobod stanoví, že vlastnictví „*nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu s obecnými zájmy chráněnými zákonem*“.

3.3 STRUČNĚ K INSTITUTU SPOLUVLASTNICTVÍ

O **spoluvlastnickém** právu můžeme hovořit tehdy, když se věc, k níž existuje vlastnické právo, nachází ve vlastnictví více subjektů společně, aniž by byla mezi ně fyzicky rozdělena. Všichni spoluvlastníci se považují za jediného vlastníka společné věci. Spoluvlastníkům náleží naprosto stejná práva jako má vlastník v případě individuálního vlastnictví.

Občanský zákoník rozlišuje dvě formy spoluvlastnictví: podílové a společné jmění manželů (dříve též bezpodílové). Zásadní rozdíl mezi oběma formami spoluvlastnictví spočívá v existenci a ve vyjádření podílů.

Právě pro **podílové spoluvlastnictví** je základním znakem **podíl**, který vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Velikost podílu může být vyjádřena zlomkem, příp. procentem. Jeho konkrétní výše je závislá především na dohodě spoluvlastníků, právním předpisu¹⁸, nebo může být určena rozhodnutím příslušného orgánu (např. soudem při vypořádání společného jmění manželů).

Náš právní řád rozlišuje podle své povahy dva typy podílového spoluvlastnictví:

- ideální,
- reálné.

U **ideálního spoluvlastnictví** spoluvlastníkům nenáleží žádná reálně určená část společné věci. Spoluvlastníci mají jen určitá práva a povinnosti, jejich rozsah je stanoven spoluvlastnickým podílem jako u podílového spoluvlastnictví.

Reálné spoluvlastnictví představuje situaci, kdy jednotlivým spoluvlastníkům přísluší právo na přesně vymezenou část nedílné věci. Vlastnictví bytů a nebytových prostor je právě určitou podobou reálného spoluvlastnictví.¹⁹ Přesněji dochází zde ke kombinaci reálného spoluvlastnictví k přesně vymezené části stavby, tj. znamená bytu a nebytového prostoru, a podílového spoluvlastnictví společných částí stavby.

¹⁸ srov. ustanovení § 150 odst. 4 občanského zákoníku

¹⁹ Bradáč, A., Fiala, J: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, 2. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 1999, s. 22

Zvláštním typem plurality subjektů vlastnického práva, kdy spoluvlastnické podíly nejsou určeny reálně ani ideálně, je **společné jmění manželů**. Vyplývá z něj, že každý z manželů je vlastníkem celé věci, která náleží do společného jmění. Věc, ač ji každý z manželů vlastní celou, existuje jenom jednou a manželé ji vlastní společně. Občanský zákoník institut společného jmění manželů upravuje v ustanovení § 143 až 151.

3.4 SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA

Stávající právní úpravu institutu vlastnictví můžeme nalézt ve dvou soukromoprávních předpisech. Základní právní úpravou (lex generalis) vlastnického práva je **občanský zákoník**. Vlastnictví bytů jako zcela zvláštní formu vlastnictví k reálné části nemovitosti upravuje předpis speciální (lex specialis) a tím je **zákon o vlastnictví bytů**, který představuje ve vztahu k občanskému zákoníku zvláštní právní předpis. Ustanovení občanského zákoníku mají tedy subsidiární použitelnost. To znamená, že pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak, posuzují se práva a povinnosti vlastníků budov, spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek podle občanského zákoníku. Zvláštní právní úprava má přednost tam, kde obsahuje úpravu speciální, pokud tuto úpravu neobsahuje, pak se použije obecná právní úprava občanského zákoníku.

Zatímco předcházející úprava vycházela z koncepce monistické, nově přijatá právní úprava v zákoně o vlastnictví bytů zastává **teorie dualistické**. Jedna z těchto teorií (tzv. spoluvlastnická) říká, že hlavním předmětem bytového vlastnictví je budova a teprve vedlejším předmětem je byt. Oprávněný subjekt je tedy spoluvlastníkem budovy a k němu přistupuje vlastnictví bytu. Předpokladem je celistvost spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu.²⁰ Druhá teorie upřednostňující vlastnictví bytu považuje za hlavní předmět bytového vlastnictví byt a všechna ostatní práva (spoluvlastnická práva na společných částech domu a pozemku) jsou jemu podřízena, a proto jsou akcesorické povahy.

²⁰ Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, 2. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 1999, s. 32

V návaznosti na výše uvedené alternativy pojetí dualistické teorie lze tedy polemizovat, zda mohou existovat pochybnosti o tom, zda zde hlavním předmětem vlastnictví je dům, vedlejším pak jednotka, či je tomu naopak. Vzhledem k tomu, že předmětem převodu a přechodu vlastnického práva (nebo předmětem jiných právních dispozic) je na prvním místě jednotka a spolu s ní neoddělitelně spojenými spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku, lze spíše soudit, že hlavním předmětem vlastnictví je jednotka, vedlejším pak dům a pozemek. Na druhé straně však jádro právní úpravy vlastnictví jednotek tkví v úpravě právních vztahů k domu s jednotkami a pozemkem, když nutně jádrem normativní regulace je úprava právních vztahů plynoucích z tohoto druhu zvláštního podílového spoluvlastnictví. Tudíž nelze ani jeden uvedený názor paušálně odmítnout. Závěrem lze soudit toliko, že zde existují rozumné důvody pro i proti prvenství jednotky, stejně jako pro i proti prvenství domu. Věcně vzato však tato otázka není zásadní.

Jak jsem již uvedla výše v zákoně o vlastnictví bytů je koncipováno zvláštní spoluvlastnictví domu, v němž je spoluvlastník domu vlastníkem jednotky a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu (§ 1 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) a také podílovým spoluvlastníkem nebo osobou mající jiné právo k pozemku (§ 30 zákona o vlastnictví bytů). Samostatný převod nebo přechod vlastnického práva k jednotce bez současného převodu nebo přechodu ideálních spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku (pokud je vlastníkem jednotky spoluvlastníkem pozemku) není možný (viz § 20 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů).

Vlastnictví bytové jednotky takto v sobě akcesoricky spojuje vlastnictví bytové jednotky, na níž se váže spoluvlastnictví společných prostor a příslušných pozemků. Akcesorita se v praxi projevuje tím způsobem, že vlastnictví bytové jednotky nemůže samostatně existovat bez spoluvlastnictví společných prostor a pozemku a naopak. Spoluvlastnické podíly či bytové jednotky nemohou být samostatně zcizeny nebo být předmětem zástavního práva.

Koncepčně se zde vychází, jak již je výše uvedeno, z tzv. dualistické koncepce preferující celistvost (jednotu) vlastnictví a spoluvlastnictví; podílové

spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku je zde toliko akcesorické (přídavné) k vlastnictví jednotky.

JUDr. Dvořák tvrdí,²¹ že zásadním nedostatkem platné právní úpravy jak vlastnictví bytů a nebytových prostor, tak obecné úpravy vlastnictví, je ta skutečnost, že v ČR dnes chybí odpovídající právní úprava akcesorického (přídavného) spoluvlastnictví. Úprava zákona o vlastnictví bytů je dnes jedinou úpravou akcesorického spoluvlastnictví. Základním rysem akcesorického spoluvlastnictví je, že podíl na věci ve spoluvlastnictví nelze převádět samostatně. Možnost jednotlivého vlastníka oddělit svůj podíl na věci v akcesorickém spoluvlastnictví není sice absolutně vyloučena, je však nutně velmi omezena; oddělení je možné jen za předpokladu vzájemné dohody všech vlastníků a zejména tehdy, je-li toto oddělení věcně vůbec možné.

Zákon o vlastnictví bytů upravuje několik skupin právních vztahů, které je možno rozdělit do dvou skupin.²² První rozsáhlou skupinou jsou vztahy mezi spoluvlastníky budovy a tedy zároveň vlastníky jednotek. Zde patří tyto následující problematiky:²³

- vznik spoluvlastnictví budovy,
- obsah spoluvlastnického vztahu, to znamená práva a povinnosti spoluvlastníků, jak ve vnitřních vztazích mezi sebou, tak i ve vnějších vztazích vůči třetím osobám,
- spoluvlastnictví společných částí budovy,
- práva a povinnosti stavebníků jako budoucích spoluvlastníků budovy.

Druhou skupinu představuje regulace práv a povinností jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy²⁴. Do této skupiny je zahrnuta i úprava významného institutu společenství vlastníků upraveného v ustanovení § 9 až 11 zákona o vlastnictví bytů.

²¹ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, Praha, 2007, s. 14 - 16

²² Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, s. 150

²³ viz ustanovení § 1 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů

²⁴ viz ustanovení § 1 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

Význam zákona o vlastnictví bytů tkví především v tom, že představil všem vlastníkům bytového fondu novou možnost převodu bytů stejně jako nebytových prostorů do vlastnictví konkrétních osob, a to jak fyzických, tak i právnických. Zákon odstartoval další rozvoj trhu s byty. Převody bytů se stále těší zájmu veřejnosti, k čemuž vytvořil tento zákon v roce 1994 určité předpoklady.²⁵

Závěrem této kapitoly bych ještě chtěla zrekapitulovat odlišnosti úprav občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů v chápání předmětu převodu (popř. přechodu). Vlastnické a spoluvlastnické právo k věci dle základní úpravy v občanském zákoníku předpokládá k existenci tohoto práva určitou samostatnost předmětu. Předmětem vlastnictví a spoluvlastnictví může být podle občanského zákoníku budova jako celek nebo její ideální podíl, kdy podíl nevyjadřuje reálnou část věci, ale míru, jakou se spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci, respektive na hospodaření a nakládání se společnou věcí.

Odlišnou úpravu však přijal zákon o vlastnictví bytů. V jeho rámci se pohlíží na byt a nebytový prostor, tj. jednotku, jako na samostatnou věc, a to **věc nemovitou „sui genesis“**, i když ve smyslu občanského zákoníku tyto prostory věcmi nejsou.²⁶

Podstata bytového vlastnictví spočívá ve spoluvlastnictví budovy a současně vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru jako neoddělitelné součásti budovy. Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru představuje jeden celek a každý vlastník jednotky musí být současně spoluvlastníkem společných částí domu.²⁷

U tohoto typu vlastnictví, popř. spoluvlastnictví, je ze zákona stanovena povinnost vymezit jednotku, která bude výlučným vlastnictvím fyzické či právnické osoby, a určení společných částí domu, které budou v ideálním spoluvlastnictví všech, případně jen některých vlastníků jednotek.

²⁵ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 12

²⁶ Halík, J.: Společenství vlastníků bytů – byty, zvláštní forma vlastnictví, příloha týdeníku Ekonom, 2003, číslo 25, s. 7 - 9

²⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 10

Základní zásady ovládající zákon o vlastnictví bytů jsou obsaženy explicitně v samotném znění zákona o vlastnictví bytů, a to v ustanovení § 30 odst. 1 až 4:

1. *„S vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku.“*
2. *„Vznikne-li věcné právo k jednotce, vznikne současně i na spoluvlastnictví společných částí domu.“*
3. *„Na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku nelze zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na jednotce.“*
4. *„Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví mají spoluvlastníci jednotky postavení vlastníka jednotky a odpovídají vůči ostatním vlastníkům jednotek v domě společně a nerozdílně.“*

3.5 POJEM JEDNOTKA

Jednotka je vedle pojmu „budova“ a „společné prostory“ základním pojmem zákona o vlastnictví bytů. Sám zákon ji v ustanovení § 2 písm. h) definuje jako *„byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor jako vymezenou část domu podle tohoto zákona.“*

Byty a nebytové prostory jsou reálně vymezené části budovy. Přesto nejsou fakticky samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy. Ani stavebně technické hledisko neumožňuje s bytem nebo s nebytovým prostorem nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí. Proto zákonodárce vytvořil pro byt a nebytový prostor jako reálně vymezené části nemovitosti legislativní zkratku, tj. termín „jednotka“. Ta představuje určitou **právní fikci bytu a nebytového prostoru jako samostatných věcí** a tedy předmětů vlastnického práva ve smyslu zákona o vlastnictví bytů.

Zde je důležité zmínit, že **jednotka není** nikde v našem právním řádu označena jako **nemovitost**²⁸, **protože není samostatnou věcí** ve smyslu ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku, ale podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se na právní režim jednotek v zásadě vztahují pravidla pro nemovité věci, když zde je výslovně uvedeno, že „*právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zvláštní zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí*“.

Byt a nebytový prostor může být předmětem občanskoprávních vztahů, ale není považován za věc. Věc je předmětem občanskoprávních vztahů, kdežto byt a nebytový prostor pouze může být předmětem občanskoprávních vztahů, např. zejména ve vztazích nájemních a podnájemních (§ 685 a násl. občanského zákoníku nebo zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů).

Zákon o vlastnictví bytů pro účely tohoto zákona vymezuje v ustanovení § 2 pojmy, které bude užívat pro účely tohoto zákona. Z výše uvedené definice jednotky dále vyvstává potřeba vysvětlit i pojem **bytu** („*bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“) či **nebytového prostoru** („*nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytové prostory nejsou příslušenstvím bytu nebo příslušenstvím nebytového prostoru ani společné části domu*“), stejně jako **rozestavěného bytu** („*rozestavěným bytem je místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“) či **rozestavěného nebytového prostoru** („*rozestavěným nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“).

²⁸ Na **jednotku**, tedy byt a nebytový prostor, se pohlíží **jako na nemovitost** až v rámci připravované rekodifikace občanského práva, resp. v návrhu nového občanského zákoníku, jehož platnost by měla nastat v roce 1212.

Ze shora uvedených definic vyplývá, že při aplikaci zákona o vlastnictví bytů je třeba úzce spolupracovat rovněž s předpisy stavebního práva, a to nejen ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ale i z jeho prováděcích předpisů, zejména pak z vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“). Tato vyhláška stanoví technické požadavky na stavby, které náleží do působnosti obecných stavebních úřadů, a pracuje mimo jiného s pojmy **byt**, přičemž tento je definován jako „*soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“, a **ubytovací jednotka**, kterou se rozumí jednak „*jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny*“, a jednak „*ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb 2), určená k trvalému bydlení*“.

Je zcela zřejmé, že zákon o vlastnictví bytů a stavební předpisy užívají téměř totožné pojmosloví, avšak v jiných souvislostech. Zatímco zákon o vlastnictví bytů řeší, zda je jednotka dle rozhodnutí stavebního úřadu určena k bydlení (čili jde o byt) nebo k jiným účelům (jde tedy o nebytový prostor), vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, zdůrazňuje vymezení technicko-stavební plochy a rozlišuje rovněž hledisko časové, tedy zda prostor určený k bydlení splňuje požadavky na trvalé bydlení (tzn. byt) nebo jen požadavky na přechodné ubytování (viz ubytovací jednotka).

Již zmíněná vyhláška č. 268/2009 Sb. rovněž nově definuje pojem **místnost**, jejíž definice dosud existovala jen pro účely daňového práva, resp. dani z přidané hodnoty²⁹. V § 3 písm. h) je uvedeno, že „*místnost je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami*.“ Dále je uveden v § 3 písm. i) pojem **obytná místnost** jako „*část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu*

²⁹ § 48 odst. 3, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m“, a v písm. j) **pobytová místnost** jako „místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby.“

Úzkou spojitost soukromoprávních předpisů (občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů) a právních předpisů stavebního práva odráží i judikatura. K tomuto mohu zmínit rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. července 2003, sp. zn. Cdo 2317/2002, ve kterém Nejvyšší soud vzhledem k neoprávněnému propojení dvou nájemních bytů vynesl názor, že *“soubor místností, vzniklý administrativním sloučením dvou bytových jednotek, nelze bez pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu pokládat za byt“*. Dále s odvoláním na vymezení pojmu byt z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. Cdon 1010/97: *„Vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost) je způsobilý k trvalému užívání a je určen k trvalému bydlení“*.

Pro komplexnost mohu zmínit ještě definici bytu (jednotky), kterou uvádí otevřená internetová encyklopedie Wikipedie jako neodborný a neoficiální zdroj informací nabízí definici bytu určenou laické veřejnosti, která oproti právním, stavebně-právním a jiným definicím přistupuje k bytu jako k domovu: *„Byt je buď jedna místnost, nebo více místností vhodným způsobem propojených, které jsou oddělené od zbytku domu. Celý prostor lze uzamknout. Tyto místnosti slouží k ubytování jedné nebo více osob. Obvykle žijí v jednom bytě příslušníci jedné rodiny.“*³⁰

³⁰ viz <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>>

3.6 VZNIK BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

Ke vzniku bytového vlastnictví může dojít na základě různých právních skutečností. Především to jsou skutečnosti obecně vedoucí ke vzniku vlastnického práva. Ovšem speciální povaha bytového vlastnictví umožňuje využití i speciálních právních skutečností.

Při vzniku můžeme rozlišovat mezi pojmy: „vznik“ a „nabytí“.³¹

Ke vzniku bytového vlastnictví řadíme takové případy, které by byly **původní** (originární). U těchto případů předmět bytového vlastnictví neexistoval, teprve nově vznikl. Typickým příkladem zde bude výstavba domu.

K nabytí vlastnictví bytu pak řadíme **odvozené** (derivativní) případy, tedy ty, kde již vlastnické právo k objektu vzniklo a již existovalo a derivativně jej nabývá jiný subjekt. S ohledem na uplatnění projevu vůle převodce je možné dále rozlišovat mezi převodem a přechodem vlastnického práva.

Z důvodu účelnosti zahrnujeme mezi originární způsoby také nabytí od dosavadního vlastníka domu. Při vymezení jednotek formou prohlášení vlastníka budovy, kteréžto je přílohou smlouvy o převodu první bytové jednotky, je tento právní úkon považován rovněž za původní vznik vlastnického práva. Do té doby byl vlastníkem domu původní vlastník budovy, ale teprve převodem vlastnického práva k první jednotce spolu s učiněným prohlášením vlastníka budovy vzniklo bytové vlastnictví, tj. vznik spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky. Další převody jednotek od vlastníka domu (dosavadního vlastníka budovy) jsou již standardní způsoby převodu vlastnického práva.

Zákon o vlastnictví bytů dle ustanovení § 5 umožňuje vznik bytového vlastnictví, tj. vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, následujícími způsoby:³²

- vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,
- výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě,
- na základě vypořádání spoluvlastnictví, a to jak podílového, tak společného jmění manželů.

³¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 15

³² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 20

3.6.1 PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY A PŘEVOD JEDNOTKY

Prohlášení vlastníka budovy je nejdůležitějším krokem ke vzniku bytového vlastnictví vůbec a základem dalších příslušných úkonů, které mají za následek vznik vlastnictví jednotek se současným spoluvlastnictvím společných částí domu.

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek je předpokladem pro jejich převod do vlastnického práva. Na základě prohlášení vlastníka budovy totiž dojde k rozdělení domu na jednotky. Do této doby je předmětem vlastnictví celá budova. Prohlášením se dosavadní vlastník budovy stal vlastníkem každé jednotky, ke které se váže vymezený podíl na společných částech domu.

O tom, které části budovy se stanou **jednotkami** podle zákona o vlastnictví bytů a které části budovy budou **společnými částmi domu**, rozhoduje (určuje) svým prohlášením vlastník budovy. Výčet společných částí domu v ustanovení § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů je pouze demonstrativní. Za společné části domu se považují části domu určené pro společné užívání. Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek (ustanovení § 8 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Společné části domu vždy sledují, respektive spoluvlastnické podíly na nich přináležející k jednotlivým jednotkám, právní osud těchto jednotlivých jednotek, k nimž přináleží. Nelze proto tyto spoluvlastnické podíly samostatně převádět ani jakýmkoliv způsobem s nimi samostatně nakládat.

Otázkou práva vlastníka budovy stanovit si v prohlášení, které části budovy budou jednotkami a které části budou společné vlastníků všech jednotek, případně které budou společné vlastníků jen některých jednotek, se zabýval Nejvyšší soud ČR například v odůvodnění rozsudku ze dne 6. listopadu 2003, sp. zn. 28 Cdo 1788/2003. Zde se na několika místech uvádí, že je zcela na vůli vlastníka domu rozhodnout o tom, co určuje jako bytové jednotky a co jako společné části domu. Zákonný výčet společných částí budovy je pouze demonstrativní. A pokud vlastník budovy opomene některé prostory sloužící ke společnému užívání pro všechny byty i nebytové prostory v domě, jde i tak o společnou část domu dle zákona o vlastnictví bytů, a to bez ohledu na to, zda v rozhodné době byly či nebyly

výslovně uvedeny v prohlášení. Předmětná právní věc se týkala kotelny a výměňkové stanice. Priorita zákona zde byla postavena před obsah prohlášení.³³

Za součást společných částí domu jsou považovány i jinak samostatné věci movité i nemovité (např. oplocení pozemku, studna, venkovní bazén, vodovodní vedení, kolna, altán a další), které nejsou součástí věci hlavní (tedy domu), avšak jsou určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány a jako takové jsou jejím příslušenstvím.

Vzhledem k této definici nelze jinak než dovést, že vydáním prohlášení vlastníka budovy dochází k modifikaci obecného vlastnicko právního režimu příslušenství tak, jak je jinak vymezeno v ustanovení § 121 občanského zákoníku, neboť napříště se vlastník nemůže u příslušenství rozhodovat, zda bude následovat osud věci hlavní, nýbrž je - vzhledem k zásadě, že *lex specialis derogat legi generalis* - při splnění zákonem stanovených podmínek povinen jej zahrnout do společných částí konkrétního domu a nemůže již o něm samostatně rozhodovat.³⁴ To ostatně zdůrazňuje zákonodárce spojením „*a to i když jsou umístěny mimo dům*“ a textem v závorce „*(např. drobné stavby)*“.³⁵

Prohlášení je **jednostranným právním úkonem vlastníka budovy**, s obligatorní písemnou formou a s podrobně popsány speciálními nezbytnými náležitostmi (samozřejmě vedle obecných náležitostí prohlášení vyplývajících ze skutečnosti, že jde o právní úkon), včetně příloh, který je adresován věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Prohlášení je dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Z toho vyplývá, že vklad prohlášení a vklad vlastnického práva

³³ V rozhodovací praxi soudu se rovněž objevil pokus vymezit prostor kotelny jako samostatnou jednotku (nebytovou prostorou). Výčet společných prostor je v zákoně o vlastnictví bytů sice nekompletní, pouze demonstrativní, nicméně jestliže se jedná o prostor sloužící ke společnému užívání, nelze tuto prostorou bez dalšího učinit prohlášením vlastníka budovy bytem či nebytovým prostorem. Ustanovení zákona o vlastnictví bytů je v tomto kogentní. Pokud vlastník tuto zásadu nerespektuje, nelze prohlášení vlastníka zapsat do katastru nemovitostí. Viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. června 1999, sp. zn. 31Ca 247/98.

³⁴ Dvořák, T.: Poznámky ke společným částem domu, Právní fórum, vydavatelství ASPI, a.s., 2008, číslo 12, s. 493

³⁵ viz ustanovení § 2 písm. g) (text na konci) zákona o vlastnictví bytů

k první jednotce by se měl provádět současně.³⁶ Účinky vkladu nastanou ke dni podání návrhu na vklad prohlášení. Zákon ovšem nezakazuje, aby prohlášení vlastníka budovy nemohlo být podáno samostatně, a to formou vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V praxi často dochází k případům, že je na příslušný katastrální úřad podán jen samostatný návrh na vklad vlastnického práva dle prohlášení vlastníka budovy, aniž by k této listině byla připojena první převodní smlouva na jednotku. Tento postup je de lege lata možný.

K výše nastíněné problematice se již vyjádřila i judikatura soudů. K otázce vkladu smlouvy o převodu bytu do katastru nemovitostí se v odůvodnění rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. června 1998, sp. zn. 33 Ca 16/98, soud vyjádřil následovně: *„Teprve vkladem prohlášení do katastru nemovitostí se podle § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. stává dosavadní vlastník budovy vlastníkem jednotek (bytů či nebytových prostorů jako vymezených částí domu) a je tak oprávněn nakládat nikoli s budovou či ideálním podílem budovy, ale samostatně s jednotkami. Je-li zamítnut návrh na vklad prohlášení budovy pro neurčitost, bude zamítnut i návrh na vklad smlouvy o převodu bytu (doručený katastru téhož dne), neboť převádějící nebyl oprávněn samostatně nakládat s jednotkami v domě.“*

K úzké spojitosti mezi prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky v domě se Městský soud v Praze vrátil ještě jednou, a to v odůvodnění rozsudku ze dne 31. března 1999, sp. zn. 33 Ca 215/98: *„Jednou z podmínek vkladu do katastru nemovitostí je i oprávnění účastníka řízení nakládat předmětem právního úkonu (§ 5 zákona č. 265/1992 Sb.). K tomu, aby mohla být jednotka převáděna do vlastnictví, je nutné, aby již dříve nebo nejpozději současně s návrhem na vklad smlouvy o převodu jednotky bylo katastrálnímu úřadu předloženo ke vkladu také prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ve smyslu § 5 zákona č. 72/1994 Sb.“*

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky je právní skutečností, která na jedné straně může zastřešovat vznik bytového vlastnictví (tj. smlouva o převodu první jednotky v domě) jako doplněk výše uvedeného prohlášení vlastníka budovy,

³⁶ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 59

jímž se vymezují jednotky, a na druhé straně může i samostatně vést k nabytí vlastnického práva k jednotce od předchozího vlastníka v případě druhého a dalšího převodu jednotky.³⁷

Smlouva o převodu jednotky je vždy minimálně dvoustranným právním úkonem. Zákon o vlastnictví bytů ji uvádí jako nový smluvní typ. S ohledem na konkrétní okolnosti převodu může mít tato smlouva různou podobu některé z následujícího výčtu klasických smluvních typů:³⁸

- smlouva kupní (v případě úplatného převodu vlastnictví jednotky, kdy úplata je poskytnuta v penězích),³⁹
- smlouva směnná (v případě úplatného převodu vlastnictví jednotky, kdy úplata je poskytnuta v jiných věcech),
- smlouva darovací (v případě bezúplatného převodu vlastnictví jednotky),
- smlouva o převodu spoluvlastnického podílu k jednotce (a to jak úplatný, tak bezúplatný),
- smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- smlouva o vypořádání společného jmění manželů (nutno poznamenat, že zde nedochází k převodu vlastnického práva, ale k zániku vlastnického práva jednoho z manželů),
- smlouvy smíšené (innominátní).

Nutno však podotknout, že obsahem smlouvy o převodu jednotky budou i další zákonem obligatorně stanovená speciální ujednání, jak je uvádí ustanovení § 6 zákona o vlastnictví bytů.

Zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 22 stanoví zvláštní povinnosti pro uzavření smlouvy s určitou skupinou preferovaných osob, kterým je dána přednost při nabytí některých jednotek:⁴⁰

³⁷ Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, s. 151

³⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 26

³⁹ k tomuto z odůvodnění Městského soudu v Praze ze dne 10. ledna 1995, sp. zn. 19 Ca 288/94-10: „*Projevy vůle v kupní smlouvě nelze považovat za dostatečně určité, pokud v jejím textu není uvedeno, prodávající přesně určené nemovitosti prodává a kupující je kupuje a přebírá.*“

⁴⁰ Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, s. 152 -153

1. První skupinu představují předpoklady převodu vlastnictví **k nedružstevním jednotkám**. Je jím právo na přednostní nabytí jejím nájemcem. Nájemce má nejprve po dobu šesti měsíců od nabídky vlastníka právo první koupě. Po skončení této lhůty má nájemce bytu následující jeden rok právo přednostní koupě, což je obdoba předkupního práva. V ní má možnost nájemce uzavřít do tří měsíců od nabídky smlouvu o převodu bytu. Právo přednostní koupě jinak zanikne (jde o tzv. zákonné předkupní právo).
2. Druhou skupinu tvoří případy **převodu jednotek ve vlastnictví bytových družstev**. Bytové družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu jednotky, pokud o převod této jednotky požádala ve stanovené lhůtě oprávněná osoba, kterou může být pouze fyzická osoba, která je členem družstva a současně je nájemcem jednotky, u níž se podílela svým členským podílem na financování, a to za předpokladu, že družstvu nic nedluží. Více k převodu jednotky ve vlastnictví bytových družstev v kapitole 3.11.

K nabytí vlastnického práva k bytu na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je nezbytný vklad do katastru nemovitostí, jak výslovně stanoví ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem i jeho prováděcí vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v ustanovení § 33 odst. 1 písm. a). Podrobně se k problematice evidence nemovitostí věnuji v příslušné kapitole 5. na s. 73 a násl.

3.6.2 SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

Smlouva o výstavbě představuje významný klasický způsob vzniku bytového vlastnictví. Vlastnictví jednotek a podílové spoluvlastnictví společných částí domu podle zákona o vlastnictví bytů může vzniknout buď výstavbou celého nového

domu nebo změnami dokončených staveb formou nástavby, vestavby, přístavby, případně v důsledku jiných stavebních úprav.⁴¹

Smlouva o výstavbě je obligačním právním institutem. Je zvláštním zákonem upraveným typem smlouvy, ve které se, kromě jiného, musí objevit projev vůle stavebníků založit výstavbou bytové vlastnictví. Smlouva má zcela specifické věcněprávní účinky, které se projevují až po skončení výstavby, kdy je možné zapsat jednotlivé jednotky a k nim připadající příslušné podíly na společných částech domu, vystavěné podle smlouvy o výstavbě, do katastru nemovitostí.

Charakteristikou smlouvy o výstavbě, jejími obsahovými náležitostmi, právy a povinnostmi stavebníků při výstavbě atd. se podrobně zabývám v následující samostatné kapitole číslo 4. na s. 52 a násl.

3.6.3 VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

Spoluvlastníci budovy mají dvě základní možnosti, jak se vzájemně majetkově vypořádat, a to:

- 1) mohou se rozhodnout pro realizaci „klasického“ postupu vzniku bytového vlastnictví, tzn. vymezí jednotky, které se stanou jejich spoluvlastnictvím, a ty (jako spoluvlastníci) převedou do vlastnictví nájemců nebo jiných osob; podíly by zůstaly zachovány jako tomu bylo u vlastnictví celého domu, nebo
- 2) projeví vůli stát se výlučnými vlastníky jednotek, případně spoluvlastníky jednotek, podle toho, jak se vzájemně v dohodě domluví.

Právě druhou možnost představuje postup podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Tento postup může být uplatněn i proti vůli spoluvlastníků, a to na základě rozhodnutí soudu. Tuto novou možnost přeměny podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů na bytové vlastnictví

⁴¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 136

uplatněním rozhodovací pravomoci soudu je výslovně upraven v zákoně o vlastnictví bytů poměrně v nedávné době.⁴²

Obě uvedené možnosti významně omezuje ustanovení § 5 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, jehož význam spočívá v tom, že bude-li třeba jen jeden byt v budově předmětem nájmu, nebude možné přeměnu podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů na bytové vlastnictví provést.

Právní účinky vzniku bytového vlastnictví v tomto případě mohou nastat odlišným způsobem. V případě, že bude uzavřena dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo o vypořádání společného jmění manželů, vznikne bytové vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. V případě, že ale bude o vypořádání jednotlivých typů spoluvlastnictví rozhodovat soud⁴³, vznikne bytové vlastnictví právní mocí rozsudku a následný záznam do katastru nemovitostí bude mít jen deklaratorní účinky.⁴⁴

Ke vzniku bytového vlastnictví vypořádáním podílového spoluvlastnictví, kdy soud přistoupí k vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytovému domu na jednotky, se vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky. Ve svém rozsudku ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004, dovedil, že: „*V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není soud vázán návrhem na způsob vypořádání a může rozhodnout, že zrušené spoluvlastnictví bude vypořádáno i jiným způsobem než navrhovaným. Možným způsobem vypořádání bytového domu soudem je i jeho rozdělení na bytové jednotky podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytovému domu rozdělením na jednotky soud posuzuje i z hlediska dalšího možného soužití účastníků v jednom domě. Soud přistoupí k takovému rozdělení jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 občanského zákoníku.*“

⁴² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 60

⁴³ v případě vypořádání podílového spoluvlastnictví soud bude rozhodovat na základě návrhu dle ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku, u vypořádání společného jmění manželů půjde o návrh dle ustanovení § 150 odst. 3 občanského zákoníku

⁴⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 56

3.6.4 OSTATNÍ ZPŮSOBY NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE

Již v úvodní pasáži ke vzniku bytového vlastnictví pojednávám o možnosti dělení jednotlivých způsobů nabytí vlastnického práva dle různých hledisek. Především se jedná o odlišení původního způsobu nabytí vlastnického práva od odvozeného způsobu nabytí vlastnického práva. U převodů, stejně jako u přechodů, je třeba aplikovat obecné občanskoprávní předpisy doplněné o některé zvláštní ustanovení uvedené v ustanovení § 20 zákona o vlastnictví bytů, protože zvláštní zákon převody ani přechody neupravuje, byť to nadpis ustanovení § 20 zákon o vlastnictví bytů slibuje.

3.6.4.1 PŘEVOD

Při převodech vlastnického práva k jednotkám platí zásada, že nikdo není oprávněn převést na druhého více práv, než má on sám. Nabývat vlastnické právo k jednotce je možné tedy výhradně od vlastníka jednotky. Společně s převodem budou přecházet na nabyvatele i tzv. závady váznoucí na bytu, jako jsou např. zástavní práva, věcná břemena atd. Výše uvedený princip je však prolomen ustanovením § 486 občanského zákoníku, ze kterého plyne, že půjde-li o nabytí jednotky od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví jednotky potvrzeno usnesením soudu, bude nabyvatel chráněn tak, jako by jednotku nabyl od oprávněného dědice.⁴⁵ K převodům dochází na základě určitého projevu vůle, a to tradičně na základě nejrozumnějších smluv. Jako příklad mohu uvést kupní smlouvu, darovací smlouvu, dohodu o vypořádání společného jmění manželů aj.

Základní podmínkou převodu obecně je samostatnost věci v právní slova smyslu. K této záležitosti se vyjádřil v odůvodnění rozsudku ze dne 31. května 1993 Vrchní soud v Praze, sp. zn. 4 Ca 90/92, takto: „*Předmětem převodu vlastnictví může být jen věc způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů (§ 118 občanského zákoníku), tedy z právního hlediska samostatná. Zda je takovou věcí konkrétní část stavby, pak může určit pouze příslušný stavební úřad postupem*

⁴⁵ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 57

podle § 85 zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).“

3.6.4.2 PŘECHOD

K přechodům vlastnického práva k jednotce bude docházet zejména na základě těchto obecných důvodů:⁴⁶

- dědění, a to jak dědění ze zákona, tak ze závěti, popř. z obou těchto důvodů,
- rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- rozhodnutí o vyvlastnění,
- nařízení prodeje bytu soudem atd.

Při přechodech i převodech je třeba brát ohled na zvláštní postavení jednotky. Právní vztahy k ní se musí řídit zásadně ustanoveními týkajícími se nemovitostí. Specifickým důsledkem převodů a přechodů vlastnického práva k jednotce může být za splnění určitých podmínek vznik významného institutu bytového vlastnictví – společenství vlastníků jednotek v souladu s ustanovením § 9 zákona o vlastnictví bytů.

3.6.4.3 VYDRŽENÍ

Vydržení je další možností vzniku bytového vlastnictví. Nutnými předpoklady jsou:

- oprávněná držba, tzn. že oprávněný držitel s jednotkou fakticky nakládá jako s věcí vlastní a chová se k ní s úmyslem mít ji pro sebe,
- předmětem držby musí být věc v právním slova smyslu (musí jít o byt nebo nebytový prostor v budově, kde byly vymezeny jednotky),
- skutečnost, že bylo vydrženo pouze proti dosavadnímu vlastníkovi,
- uplynutí vydržecí doby 10 let, jde-li o nemovitost.⁴⁷

⁴⁶ Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice, IURIDICA BRUNENSIA, Praha, 1995, s. 127

⁴⁷ viz ustanovení § 134 odst. občanského zákoníku

Vznik bytového vlastnictví prostřednictvím institutu vydržení se zapisuje do katastru nemovitostí formou záznamu, protože již vzniklý právní vztah se pouze deklaruje. I když vydržení je jednostranný právní úkon, k zápisu do katastru nemovitostí je potřeba předložit dvoustranný právní akt, v němž na jedné straně figuruje subjekt zapsaný v katastru nemovitostí v části „A“ daného listu vlastnictví a na druhé straně figuruje subjekt, který vydržením nabyt danou nemovitost. K žádosti o provedení záznamu se jako listina pro potřeby zápisu předkládá nejčastěji souhlasné prohlášení.

3.7 OBSAH BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

Současná legislativní koncepce vychází z toho, že obsahem vlastnického práva k jednotce jsou jen vlastnická oprávnění týkající se přímo bytu. Spoluvlastnictví společných částí a případně i pozemku jsou dalšími právy, která nepatří k obsahu vlastnického práva k jednotce, ale jsou s ním nerozlučně spojená v podobě akcesorických práv, proto spolu vznikají, trvají a zanikají.⁴⁸

Obsah bytového vlastnictví tvoří stejně jako u jiných právních vztahů práva a povinnosti. Jednotlivým oprávněním zpravidla odpovídá určitá povinnost. Tím nejdůležitějším právem bude nepochybně vlastnické právo k bytu, s nímž jsou spojena příslušná práva ke společným částem domu a případně i pozemku. K obecnému obsahu vlastnického práva, které tvoří tzv. vlastnickou triádu, tj. **právo držby, právo užívání a požívání plodů a užitků a právo s věcí nakládat**, se připojují specifická oprávnění a povinnosti, které odpovídají zvláštní povaze vlastnictví. Mezi ně lze řadit **právo a povinnost účasti na správě**. Dále se samozřejmě na vlastníky jednotek vztahují všechna ustanovení příslušných právních předpisů upravujících vztahy k nemovitostem.

Vlastnické právo je právem věčným a absolutním (s účinky „erga omnes“). Stejná charakteristika platí i pro vlastnické právo k jednotce. Jak vyplývá z obecných právních předpisů, každý vlastník jednotky je oprávněn jednotku

⁴⁸ Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, s. 154

nerušeně užívat, přičemž všichni vlastníci musí mít při tomto užívání stejná práva a povinnosti.⁴⁹

Rozsah jednotlivých oprávnění „bytového vlastníka“ je však limitován, a to jednak obecně jako každé subjektivní právo (v zájmu třetích osob) a jednak speciálně jako každé jiné vlastnické právo. Může být omezeno se souhlasem vlastníka jednotky, na základě zákona nebo rozhodnutím soudu nebo správního úřadu, a to zásadně ve veřejném zájmu.

K obecnému omezení patří zákaz zneužití vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví, že výkon práv a povinností plynoucích z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Další významná omezení představují ustanovení § 127 a 128 občanského zákoníku, kdy každý „*vlastník se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jiného práva*“, a zároveň je „*povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li účelu dosáhnout jinak.*“ Byt a nebytový prostor je možné ve veřejném zájmu vyvlastnit.

V neposlední řadě i vlastník jednotky při výkonu svého práva „*je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí*“, jak vyplývá mimo jiné z ustanovení § 415 a násl. občanského zákoníku.

Zajímavé pojetí práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky uvádí ve své publikaci JUDr. Selucká a Mgr. Petrová.⁵⁰ Autorky nemají práva vlastníka bytu definována přímo vlastnickou triádou, nicméně z ní přirozeně vychází. Pojednávají o **čtyřech základních právech**, tzn.:

- uvedená práva z vlastnické triády
- a právo na ochranu,

⁴⁹ analog. ustanovení § 124 občanského zákoníku

⁵⁰ Selucká, M., Petrová R.: Vlastnictví bytu, Computer Press, 1. vydání, Brno, 2006

a **třech dalších právech**, a to:

- přenechat byt do užívání,
- podílet se na správě domu (součinnost dle § 13 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů)
- a právu požadovat nařízení prodeje jednotky soudem.

S právy jsou spojené i **povinnosti**, kterých definovaly devět, jsou jimi: zdržet se, strpět omezení, umožnit vstup, podílet se na správě domu, přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, na svůj náklad odstranit závady a poškození, provést úpravy jednotky bez ohrožení výkonu vlastnických práv ostatních, umožnit přístup do jednotky po předchozím vyzvání, poměrně ručit za závazky společenství vlastníků jednotek.

Na doplnění ještě uvádím pojetí povinností vlastníka jednotky dalších autorů⁵¹ zabývajících se bytovým vlastnictvím, kteří mezi základními povinnostmi vlastníka jednotky spatřují:

- odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají
- neprovádět úpravy jednotky, jimiž ohrožuje výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek
- umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky.

3.7.1 PRÁVO DRŽBY

Právo držby představuje pro vlastníka možnost mít byt či nebytový prostor ve své faktické moci jako svou vlastní věc. Držba věci v právní smyslu podle ustanovení § 129 občanského zákoníku předpokládá, aby držitel měl věc ve své skutečné moci a zároveň projevoval vůli s věcí nakládat jako s vlastní. Právo držby je subjektivním právem (s absolutním působením vůči všem třetím osobám) a hovoříme zde o tzv. oprávněné držbě.

Význam práva držby vlastníka (popř. oprávněné osoby) vchází do popředí především při ochraně vlastnického práva, a to zejména v případě neoprávněného

⁵¹ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chandrycká, V.: Byty a právo, Aspi, Praha, 2007, s. 33-34

zásahu v podobě reivindikační žaloby nebo v ochraně příslušným obecním úřadem nebo v užití svépomoci.

3.7.2 PRÁVO UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ

Právo jednotku užívat představuje možnost realizace její užitné hodnoty. Přitom vlastník toto oprávnění nemusí vykonávat nutně osobně. Může za něj tak činit člen domácnosti, případně jiné osoby, např. nájemce. Právo nechat užívání bytu nebo nebytového prostoru třetí osobě formou nájmu nebo podnájmu je výslovně zakotveno v ustanovení § 13 odst. 5 zákon o vlastnictví bytů.⁵²

Právo přivlastňovat si plody a užitky, tzn. právo věc požívat, je s ohledem na předmět vlastnického práva (vyjma snad nájemného) nevyužitelné.

Když vlastník byt užívá, může docházet k nejrůznějším závadám, opotřebením a poškozením. Povinnost odstranit závady a poškození ukládá zákon vlastníkovu jednotky v ustanovení § 13 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, a to i za třetí osoby, které užívají byt spolu s vlastníkem. Pokud není zákonem uložená povinnost dobrovolně splněna, vznikne ostatním vlastníkům jednotek pohledávka. Ta může být při případném výkonu rozhodnutí uspokojena přednostním způsobem.⁵³ Navíc vznikne na zajištění nájemného podle ustanovení § 672 občanského zákoníku dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zákonné zástavní právo nejen ke věcem movitým, ale i k samotné jednotce.

Vlastník jednotky může mít také práva k pozemku. Vedle spoluvlastnictví ke společným částem domu tak bude mít vlastník jednotky i spoluvlastnický vztah k pozemku.⁵⁴

⁵² podrobně v komentáři k zákonu o vlastnictví bytů, Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 122 - 123

⁵³ viz ustanovení § 16 zákona o vlastnictví bytů a komentář k němu, tamtéž, s. 132 - 134

⁵⁴ viz ustanovení § 21 zákona o vlastnictví bytů

3.7.3 DISPOZIČNÍ OPRAVNĚNÍ

Při realizaci dispozičního oprávnění lze rozlišovat mezi faktickými dispozicemi a právními dispozicemi.⁵⁵

Faktické dispozice souvisí se změnou podstaty jednotky, jejích vlastností nebo jejího rozsahu, přetvořením jednotky nebo jejím absolutním zničením. S ohledem na ustanovení § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů lze rozlišit následující typy úprav:

- úpravy, jimiž by se ohrožoval výkon vlastnických práv jiných vlastníků, ustanovení § 127 občanského zákoníku,
- úpravy, jimiž se mění vzhled domu, je třeba brát v úvahu ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů,
- úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a současně velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu dle ustanovení § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, vyžaduje uzavření smlouvy o výstavbě dle ustanovení § 17 a násl. zákona o vlastnictví bytů,
- úpravy, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu.

Mezi **právní dispozice** s jednotkou patří:

- právo přenést vlastnictví k jednotce na jinou osobu (např. ustanovení § 588 a násl. občanského zákoníku), případně disponovat s jednotkou pro případ smrti v závěti (ustanovení § 460 a násl. občanského zákoníku),
- právo přenechat užívání jednotky jinému formou práva nájmu nebo podnájmu (ustanovení § 13 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů),
- právo zatížit jednotku (omezení vlastnického práva, např. věcné břemeno in rem nebo in personam, zástavní právo),
- právo jednotku opustit (delirické).

⁵⁵ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 65 - 70

K právu nakládat s bytem se dne 31. července 1998 vyjádřil v odůvodnění svého rozsudku Městský soud v Praze, sp. zn. 33 Ca 44/98-10, následovně: „*Jednotky, tj. byty a nebytové prostory jako vymezené části domu (§ 2 písm. f) zák. č. 72/1994 Sb.), mohou být předmětem právních úkonů pouze tehdy, jestliže byly vymezeny v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. Jinak jde jen o nedílnou součást domu, která sdílí osud domu a nemůže být samostatným předmětem převodu. K tomu, aby jednotka vznikla a mohla být převáděna do vlastnictví, je nutné, aby již dříve nebo nejpozději současně a návrhem na vklad smlouvy o převodu jednotky bylo KÚ předloženo ke vkladu také prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ve smyslu § 5 zák. č. 72/1994 Sb. Teprve vkladem prohlášení do katastru se podle § 5 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. stává dosavadní vlastník budovy vlastníkem jednotek, tj. bytů a nebytových prostorů jako vymezených částí domu, a je tak oprávněn nakládat nikoli s budovou či ideálním podílem budovy, ale samostatně s jednotkami (tj. samostatně převádět jednotlivé byty a nebytové prostory).*“

3.7.4 PRÁVO ÚČASTI NA SPRÁVĚ

Správa domu neznamená jen správu společných částí domu, ale i jejich provoz a údržbu. Zahrnuje v sobě nejrůznější činnosti, jako jsou různé opravy, dodávky energie, plynu, tepla a vody, čištění komínu, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu atd., ale také úhradu za plnění poskytovaná vlastníkům jednotek a vyúčtování záloh na tato plnění.

Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu představuje jakou měrou se bude na správě podílet. Dílce zákona je dispozitivní.⁵⁶ Vlastníci jednotek si mohou práva a povinnosti vůči sobě navzájem dohodnout jinak a podíly na správě si stanovit odlišně, pokud s tím budou souhlasit všichni (budoucí) vlastníci jednotek.

S vytvořením dostatečného množství finančních prostředků na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku souvisí zákonem uložená povinnost

⁵⁶ viz ustanovení § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, platí pouze „inter partes“, přednost má vůči třetím osobám ustanovení § 12 zákona o vlastnictví bytů

vlastníků jednotek skládat zálohy, jak ukládá ustanovení § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Výkonem správy by měl být pověřen správce, kterým může být buď pověřený subjekt (fyzická osoba nebo právnická osoba, případně některý z vlastníků jednotek), který bude správu vykonávat na základě smlouvy, anebo vlastníky jednotek za tímto účelem vytvořená právnická osoba, respektive její statutární orgán.

3.8 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

V této kapitole bytového vlastnictví je na místě připomenout institut společenství vlastníků jednotek. Současná dikce zákona společenství vlastníků jednotek vymezuje ve svých ustanoveních § 9 až 11 jako právnickou osobu, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti souvisejících s provozováním společných částí domu, které mohou sloužit i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

K problematice společenství vlastníků jednotek a jeho omezené právní subjektivitě se věnuje rovněž judikatura. Krajský soud v Hradci Králové ve svém rozhodnutí ze dne 8. října 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002 praví, že *„Společenství vlastníků jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb. má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, avšak hranice této způsobilosti jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v tomto případě nabytím pozemku, vykonává navrhovatel správu domu či nikoliv.*

Z ust. § 9 odst. 1 cit. zák. obsahující legální definici správy domu se podává, že účelem tohoto zákona je umožnit společenství vlastníků jednotek řádný výkon správy domu v širším smyslu. Ta proto zahrnuje i výkon práv a povinností ve věcech spojených se správou domu v užším smyslu, provozem a opravami společných částí domu. Mezi takový výkon práva jednoznačně spadá i nabytí vlastnictví pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu "sloužit" k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby

jsou spojeny se správou bytového domu.“

Tato právnická osoba vzniká za určitých podmínek přímo ze zákona, a to v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.⁵⁷ Společenství vzniká přímo ze zákona, nikoli tedy procesem založení a vzniku zápisem do příslušného rejstříku.⁵⁸

Společenství jako právnická osoba nikdy nemůže vzniknout v domě s dvěma až čtyřmi jednotkami, bez ohledu na počet vlastníků jednotek, společenství nemůže vzniknout ani v domě s více jak pěti jednotkami, budou-li ve vlastnictví pouze dvou vlastníků. Společenství se zapisuje do příslušného obchodního rejstříku, přičemž jeho zápis nemá konstitutivní účinky.

Před novelou zákona o vlastnictví bytů č. 451/2001 Sb. měl zápis společenství do obchodního rejstříku nechtěný a neočekávaný dopad – společenství přesto, že nebylo založeno za účelem podnikání (jeho účelem je správa, provoz a opravy společných částí domu), zápisem do obchodního rejstříku získalo povahu podnikatele ve smyslu obchodního zákoníku. Z toho vyplývaly pro společenství i další povinnosti zejména v oblasti daňové a v oblasti účetní. Výše uvedenou novelou č. 451/2001 Sb. bylo stanoveno, že společenství se zapisuje do rejstříku společenství vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku, tj. krajským soudem. Na to navázaly i změny v účetní a povinnosti registrace společenství u místně příslušného správce daně, resp. k dani z příjmu právnických osob. Uvedenou novelou byl rovněž zpřesněn předmět činnosti společenství v tom smyslu, že je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu. Dále bylo umožněno společenství nabývat majetek (věci, práva a majetkové hodnoty, včetně bytů a nebytových prostorů), avšak jen v souladu s výkonem správy, provozu a oprav společných částí domu.

⁵⁷ viz ustanovení § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

⁵⁸ Jako je tomu např. u obchodních společností v souladu s obchodním zákoníkem.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že společenství vlastníků jednotek není podnikatelem. Společenství není ani obchodní společností. Ustanovení § 56 odst. 1 obchodního zákoníku taxativním výčtem stanoví okruh obchodních společností. Zmíněné ustanovení považuje za obchodní společnost pouze právnické osoby založené za účelem podnikání, nestanoví-li právo ES či zákon jinak (např. s.r.o. i a.s. mohou být založeny za jiným účelem než podnikání, pokud to zvláštní právní předpis nezakazuje). V následující větě citovaného ustanovení jsou vyjmenovány všechny dovolené formy obchodních společností. Patří mezi ně veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným, akciová společnost, evropská společnost, evropské hospodářské zájmové sdružení. Společenství vlastníků jednotek, jakožto právnickou osobu svého druhu, v tomto výčtu nenajdeme. Společenství není obchodní společností ve smyslu úpravy v obchodním zákoníku.⁵⁹

Orgány společenství vlastníků jednotek jsou shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství, případně další orgány podle stanov společenství.⁶⁰

Shromáždění vlastníků jednotek je v souladu s dikcí ustanovení § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů nejvyšším orgánem společenství. Jeho první ustanovující schůze by se měla konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství, tedy po okamžiku doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků (samozřejmě pouze v těch domech, kde existuje nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků). Tuto první schůzi svolává původní vlastník budovy. Shromáždění vlastníků jednotek na první schůzi schvaluje stanovy společenství a volí své orgány. Schůze vlastníků může probíhat pouze za účasti notáře a ten o jejím průběhu, volbě a založení orgánů a schválení stanov pořizuje notářský zápis.

V praxi se však mnohdy první schůze v zákonem stanovené lhůtě nesejde. Jednotliví vlastníci ani o této povinnosti neví. Anebo se mohou včas sejit, nicméně nejsou schopni dohodnout se na členech výboru, případně není možné schválit

⁵⁹ Schmied, D.: Společenství vlastníků jednotek – Je společenství vlastníků obchodní společností?, Informační servis (Svaz měst a obcí ČR), 2008, číslo 10, s. 21

⁶⁰ viz ustanovení § 9 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů

stanovy. I na tyto situace zákonodárce myslel. Funkci orgánů společenství pak plní vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.⁶¹ V případě neschválení stanov společenství se řídí právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají **vzorové stanovy společenství** vlastníků jednotek, ve znění změny dle nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

Shromáždění by se mělo konat nejméně jedenkrát ročně.⁶² Usnášeníschopné je při přítomnosti vlastníků, kteří mají většinu. K přijetí opatření je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů, přičemž pro nejzásadnější rozhodnutí je potřeba $\frac{3}{4}$ přítomných až dokonce souhlas všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů - pro usnesení o změně účelu užívání stavby⁶³). Shromáždění vždy rozhoduje usnesením.

Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků jednotek. Funkční období výboru určují podle ustanovení § 9 odst. 11 zákona o vlastnictví bytů stanovy, nesmí však přesáhnout pět let. Zákonem č. 451/2001 Sb., který nabyl účinnosti dnem 31. prosince 2001, bylo původní dvouleté funkční období, uváděné i ve Vzorových stanovách, prodlouženo. Rozhodující však je, jak je funkční období výboru upraveno ve stanovách přijatých shromážděním společenství vlastníků jednotek. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, a hlasovala pro ně nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek.

Jak jsem již výše naznačila, povinnosti ukládané společenství vlastníků jednotek zákonem o vlastnictví bytů mnohdy nemusí být vykonávány tak, jak zákon předpokládá. Problém fungování společenství vlastníků jednotek lze spatřovat například v rovině sociologické, neboť ve vedení bývají často vlastníci jednotek, kteří nevykonávají hospodaření dostatečně anebo hospodaření nemají v popisu práce a bylo svěřeno dalšímu subjektu (např. společnosti pro správu bytových

⁶¹ viz ustanovení § 9 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů

⁶² Není stanovena sankce pro případ opaku. Právní norma je imperfektní.

⁶³ Pro celkovou změnu užívání stavby či změnu způsobu užívání stavby (změna užívání jednotky, změna spoluvlastnických podílů).

domů). Problémy často souvisí s neprofesionalitou vedení společenství vlastníků jednotek, jež lze částečně sanovat pověřením vhodné společnosti pro správu bytových domů.

Další rizika lze spatřovat v případě nesprávného hospodaření s prostředky společenství, nebo i neplnění povinností vlastníka jednotky (neplatič), neschopnost spoluvlastníků domu učinit opatření pro řešení situace vedoucí k vyřešení finanční ztráty, vůči sousedovi, majiteli jiné jednotky, a to v jakékoliv formě, natož pak dle § 14 a § 15 odst. 3 vůbec přistoupit k zajištění pravomocně si nechat přisoudit pohledávky oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti.⁶⁴ Podaří-li se nakonec uspět vůči sousedovi v soudním sporu, dnem právní moci rozhodnutí soudu vzniká ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých.

Závěrem této kapitoly věnované institutu společenství vlastníků jednotek bych v návaznosti na výše uvedené zmínila i **odpovědnost členů výkonného orgánu společenství, tedy výboru**. V zásadě se odpovědnosti členů výboru zpravidla věnují již samotné stanovy společenství, v nichž se dočteme ustanovení jako například že *„člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil společenství porušením své právní povinnosti; odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil; odpovědnosti se člen výboru též zproští též tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj souhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí“*. Zákon o vlastnictví bytů však odpovědnost za škodu členů výkonného orgánu dále neřeší. Z logiky věci však vyplývá, že tento statutární orgán při správě cizího majetku (majetku právnické osoby společenství vlastníků), která mu byla svěřena a mnohdy za ni pobírá také nemalou odměnu, odpovědnost nést musí. Byť v praxi se jí laická veřejnost brání. Analogicky by pak tedy bylo možné použít příslušná ustanovení o představenstvu akciové společnosti dle obchodního zákoníku. Zejména pak ustanovení § 194 odst. 5 obchodního zákoníku a tedy že *„členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného*

⁶⁴ Pohledávky vlastníků jednotek jsou při rozvrhovém jednání privilegizovány před jinými pohledávkami dle ustanovení § 337c odst. 1, zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

hospodáře ... ti členové představenstva, kteří způsobili společnosti porušením právních povinností při výkonu své působnosti představenstva škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně.“

3.9 OCHRANA BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

K ochraně vlastnického práva slouží vlastníkům jednotek zejména **vlastnické žaloby**. Tou první je žaloba na vyklizení bytu, tzv. „**reivindikační**“, kterou vlastník použije vůči tomu, kdo jeho jednotku neoprávněně užívá. U jednotky jakožto nemovité věci se soudní judikatura i praxe přiklání k tomu, že právo na vydání věci lze realizovat výlučně žalobou na vyklizení nemovitosti, to neplatí u restitučních nároků. Druhou je zápůrčí, tzv. „**negatorní**“, které vlastník může využít ve všech případech, kdy dochází k zásahu do vlastnického práva jiným způsobem než neoprávněným užíváním.

Aktivně legitimován bude vždy vlastník jednotky, popř. spoluvlastník, jenž je ve svém výkonu vlastnického práva rušen. Pasivně legitimován je pak každý, kdo vlastnické právo omezuje nebo porušuje, a to bez ohledu na zavinění.

3.10 ZÁNİK BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

K zániku bytového vlastnictví může dojít na základě řady právních skutečností. Bytové vlastnictví je i přes svá specifika stále vlastnickým právem, proto je možno uvažovat o klasickém dělení způsobů zániku, a to na zánik **relativní** (vlastnické právo zanikne dosavadnímu vlastníkovu a zároveň ho nabyde někdo jiný) a **absolutní** (vlastnické právo už nikdo jiný nenabyde). Nebo s ohledem na uplatnění vůle původního vlastníka:⁶⁵ „**na základě vůle vlastníka**“ (delirikce, zničení jednotky, případně celé budovy) a „**nezávisle na vůli vlastníka**“ (zánik jednotky či budovy, smrt vlastníka, vydržením od dosavadního vlastníka jednotky, rozhodnutím státního orgánu – vyvlastnění, propadnutí majetku, prodej jednotky při výkonu rozhodnutí, příkázáním do vlastnictví).

⁶⁵ Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice, IURIDICA BRUNENSIA, Praha, 1995, s. 133

V souvislosti se zvláštnostmi bytového vlastnictví zákon o vlastnictví bytů uvádí jeden ze způsobů zániku, který se děje na základě projevu vůle vlastníka vymezených jednotek, a to **zrušení vymezení jednotek**.

Zrušením bytového vlastnictví končí existence jednotky jako samostatné věci (v právním slova smyslu) a znovu se stává nedílnou součástí budovy. Ke zrušení dochází ve dvou fázích. První představuje právní úkon a druhou je následný nutný vklad „nového“ vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Výše zmiňovaným právním úkonem směřujícím ke změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy bude dohoda vlastníků jednotek nebo jednostranné prohlášení vlastníka v případě, že půjde o jedinou osobu vlastníci všechny jednotky. Pro oba právní úkony je zákonem obligatorně stanovena kvalifikovaná forma pod sankcí absolutní neplatnosti – notářský zápis.⁶⁶

Věcně právní účinky zrušení bytového vlastnictví nastávají vkladem vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad.⁶⁷

3.11 BYTOVÁ DRUŽSTVA A PŘEVODY JEDNOTEK BYTOVÝCH DRUŽSTEV

Zákon o vlastnictví bytů poměrně podrobně upravil převody bytů, jejichž vlastníky jsou **bytová družstva**, ustanovení § 23 a násl. Jak již bylo napsáno, toto téma není těžištěm této práce, zmiňuji ho na tomto místě v rámci komplexnosti úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor jen okrajově.

Zákon o vlastnictví bytů respektuje zásadu, že byt v budově ve vlastnictví, popř. ve spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba - člen družstva, lze převést pouze tomuto členu. Uvedené ustanovení chrání fyzické osoby – členy družstva, aby jimi užívaný družstevní byt nemohl být převeden do vlastnictví jakékoli jiné osoby. Takováto **zákonná ochrana** se členu družstva dostane při současném splnění následujících podmínek, a tedy že musí jít pouze o člena družstva fyzickou osobu (právníckým osobám zákon stejnou ochranu již

⁶⁶ viz ustanovení § 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů a ustanovení § 7 zákona o vlastnictví bytů

⁶⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 62

neposkytuje), nájemní vztah nájemce družstevního bytu vznikl a základě skutečností stanovených zákonem (zejména na základě uzavřené nájemní smlouvy) a jedná se o byt v budově, která je ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva.⁶⁸ Rozhodným okamžikem při posuzování, zda právo ochrany trvá, je den, kdy bude uzavřena smlouva o převodu vlastnictví k bytu.⁶⁹

Zákon zakotvuje právo člena družstva - nájemce, který o to v zákonné lhůtě požádal, na **bezúplatný převod** bytů, garáží, ateliérů v budovách ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc ze strany státu. Toto však je podmíněno splacením členského podílu družstvu (stávajícími členy nebo jejich právními předchůdci).

Povinností družstva k uzavření smlouvy o převodu bytu se členem družstva – nájemcem se vyjadřuje rovněž judikatura, kdy například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2002, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000 soud říká, že „*Ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. jednoznačně ukládá družstvu povinnost uzavřít s fyzickou osobou – členem družstva, který je nájemcem bytu a splnil všechny zákonem stanovené požadavky, smlouvu o převodu vlastnictví bytu, uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 BytZ. Splnění této povinnosti se lze domáhat u soudu. ... Na daný případ se nevztahuje ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, ... , podle něhož nemůže být nikdo nucen k něčemu, co zákon neukládá, neboť o takový případ se zde nejedná.*“

Totožné podmínky pro bezúplatný převod bytů, garáží, ateliérů, popř. i nebytových prostor platí i pro tzv. lidová bytová družstva podle dřívějších předpisů, dále např. bytová družstva, která vznikla za účelem koupě budovy od obce (tzv. privatizovaná bytová družstva), bytová družstva, která vznikla za účelem výstavby bytových domů (tzv. investorská bytová družstva).

Smlouva o převodu bytu mezi družstvem v postavení převodce a nájemcem - členem družstva v postavení nabyvatele bytu má určitá specifika. Přesto, že je převod bezúplatný, nabyvatel musí uhradit družstvu částku, která odpovídá dosud nesplaceným úvěrům s příslušenstvím, které byly družstvu poskytnuty (jedná se

⁶⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 246

⁶⁹ tamtéž, s. 248

o alikvotní částku připadající na danou jednotku). Zároveň je třeba při tom vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu.⁷⁰

Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku.⁷¹ Povinnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce se tak stává potvrzení příslušné banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala.⁷²

Převodem jednotky zaniká členství nabyvatele v družstvu, a to bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku (případně základního členského vkladu - pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami). Členství v družstvu nezanikne, jestliže majetková účast člena družstva (i po převodu jednotky) dosahuje výše základního členského vkladu jako minima.⁷³ Družstvo se při stanovení výše vypořádacího podílu řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“), jak výslovně uvádí ustanovení § 261 odst. 3 písm. b) obchodního zákoníku.⁷⁴ Družstvo se však může s nabyvatelem jednotky dohodnout jinak.

Poslední novela zákona o vlastnictví bytů zákonem č. 345/2009 Sb., s účinností 1. ledna 2010, přijatá 9. září 2009, novelizuje podmínky pro převod bytu ve vlastnictví družstev členům družstev, vycházející z novely zákona č. 103/2000 Sb., kde byla stanovena lhůta do deseti let účinnosti zákona, tedy do roku 2010, a poslední již zmíněnou novelizací nakonec odsunuta do r. 2020. Pokud budou v roce nebo před rokem 2020 ještě stále bytová družstva a bude stále existovat možnost převodu jejich jednotek do vlastnictví, bude dle mého názoru tato lhůta opět prodloužena. Nabízí se otázka, proč vůbec je v zákoně o vlastnictví bytů stanovena ona lhůta?

⁷⁰ viz ustanovení § 24 odst. 5 věta první zákona o vlastnictví bytů

⁷¹ viz ustanovení § 24 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů

⁷² Viz ustanovení § 24 odst. 6 věta druhá zákona o vlastnictví bytů

⁷³ Viz ustanovení § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů

⁷⁴ Závazkové vztahy, které se řídí částí třetí obchodního zákoníku bez ohledu na povahu účastníků těchto vztahů, se označují jako **absolutní obchody**.

3.12 VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOÝCH PROSTOR V NĚKTERÝCH EVROPSKÝCH ZEMÍCH

Základem právních řádů a právních institutů současných evropských států (tedy i právních řádů České republiky) bylo **právo římské**.

Historicky nejbliže má český právní řád k **rakouskému** právnímu řádu. Velmi významným obdobím pro společný vývoj českého a rakouského občanského práva bylo období Habsburské monarchie, zvláště pak počátek 19. století, kdy došlo k vydání Obecného zákoníku občanského (ABGB), císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s. Tato právní úprava platí po řadě novelizací v Rakousku dosud. Z toho vyplývá i skutečnost, že dodnes platí v Rakousku například zásada „*superficies solo cedit*“, zatím co u nás bylo občanským zákoníkem z roku 1950, zákonem č. 141/1950 Sb., od této zásady upuštěno se a dle platného českého práva stavba není součástí pozemku,⁷⁵ čímž se lišíme od tradičního pojetí Obecného zákoníku občanského (ABGB).⁷⁶ Návrh nového občanského zákoníku však avizuje návrat k této zásadě. K vlastnictví bytů a nebytových prostor mohou sdělit toliko, že zde existuje rozdíl v pojetí, neboť v Rakousku jsou vlastníci bytu spoluvlastníky celé nemovitosti a u jednotlivých bytů mají věcné užívací a dispoziční právo.

Německo zaznamenalo od 90. let minulého století, kdy došlo ke spojení obou německých republik, na trhu s nemovitostmi velké změny. Významně došlo k nárůstu bytové výstavby. Stále velká poptávka je po bytech, které jsou na prodej z nové bytové výstavby. V Německu se staví nové bytové domy s 8 až 20 byty (od 1 do 4 pokojů). Byty se prodávají jednotlivě, do vlastnictví jak fyzických tak právnických osob a obdobně jako u nás si vlastníci jednotek vytvářejí společenství vlastníků. Stejně jako v českém právu představuje vlastnictví jednotky kombinaci vlastnictví k jednotce spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu. Pro nakládání s nemovitostí v Německu platí stejná pravidla jako v ČR. K převodu vlastnictví nemovitostí nepostačí pouhé uzavření smlouvy, ale je nezbytné převod zapsat do registru nemovitostí.⁷⁷

⁷⁵ viz ustanovení § 120 občanského zákoníku

⁷⁶ viz ustanovení § 917 Obecného občanského zákoníku (ABGB)

⁷⁷ viz <http://www.klima.cz/nemecko.htm>

Francouzský právní řád zakotvuje úpravu bytového vlastnictví již v roce 1928. Ve své době překonaná úprava bytového vlastnictví pak byla nahrazena v roce 1965. Francie pojímá vlastnictví k jednotce rovněž stejně jako u nás. K vlastnictví jednotky přistupuje akcesoricky a neoddělitelně spoluvlastnictví na společných částech domu. Každý vlastník jednotky se pak stává členem společenství vlastníků jednotek, které si volí orgány. Ty jsou totožné jako má právní úprava ČR – valná hromada, výbor (rada) společenství. Fungování společenství vlastníků se řídí rovněž schvalovanými stanovami (vnitřním řádem) společenství vlastníků.⁷⁸

⁷⁸ viz <http://www.ivanprikryl.cz/view.php?cislocianku=2003090703>, JUDr. Ivan Prikryl, stránky nezávislého odborníka na družstevnictví, bydlení a právo

4 SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

4.1 POJEM

Smlouva o výstavbě je jedním ze způsobů vzniku bytového vlastnictví. Jedná se o původní „originární“ způsob nabytí vlastnictví jednotky spojeného se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, přídně i pozemku. Výstavbou domu vznikne věc, která se stane předmětem vlastnického práva.

Zákon o vlastnictví bytů stanoví pro smlouvu o výstavbě obligatorní **písemnou formu**. Jako každý právní vztah se musí i tento občanskoprávní vztah vzniklý na základě smlouvy skládat z těchto prvků: subjektů, obsahu a předmětu. **Subjekty** smlouvy budou vždy stavebníci, avšak nikoli ve smyslu „stavebníka“ dle stavebního zákona. **Obsahem** smlouvy bude vymezení vzájemných práv a povinností stavebníků při výstavbě domu s jednotkami.⁷⁹ **Předmětem** smlouvy o výstavbě bude výstavba nového domu s jednotkami nebo změna dokončeného domu formou vestavby, přístavby, nástavby či v důsledku jiných stavebních úprav.

Původně zákon stanovil, že bytové vlastnictví vzniká již samotnou smlouvou o výstavbě.⁸⁰ Tuto nepřesnost odstranila až novela č. 103/2000 Sb., kdy došlo s účinností od 1. července 2000 k nápravě původně chybného konstatování o vzniku bytového vlastnictví. Nyní⁸¹ „*vlastnictví jednotky podle tohoto zákona spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě.*“ Je patrné, že když neexistuje ani předmět vlastnictví (tj. jednotky) ani předmět spoluvlastnictví (tj. společných částí domu), nemůže tedy smlouvou o výstavbě bytové vlastnictví vznikat. To vzniká pouze na základě smlouvy o výstavbě, a to způsobem a za podmínek stanovených zákonem.

Smlouva je právní skutečností, která je závislá na lidské vůli a která na základě zákona působí určité právní následky. **Smlouva o výstavbě** činí právní následky v těchto skupinách právních vztahů:

⁷⁹ viz ustanovení § 17 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů

⁸⁰ viz znění ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů účinné do 30. června 2000

- mezi stavebníky navzájem,
- nabytí vlastnického práva k jednotkám dosavadními stavebníky,
- mezi vlastníky jednotek navzájem,
- mezi stavebníky a 3. osobami.

Výstavba domu je samozřejmě možná i dle obecného právního předpisu - občanského zákoníku. Výstavbu lze provést například na základě **smlouvy o sdružení**, avšak po skončení výstavby nebude možné provést zápis jednotek do katastru nemovitostí ihned, nýbrž prvně bude zapsána celá budova, a to formou záznamu dle pravomocného kolaudačního rozhodnutí, a pak by se musela rozdělit na jednotky prohlášením vlastníka budovy nebo dohodou o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a poté teprve se zapíše samotné jednotky.

Výstavba by byla rovněž možná například v souladu s ustanoveními o **smlouvě o dílo**, dle které by však došlo ke vzniku tradičního podílového spoluvlastnictví, na čemž nemusí mít stavebníci zájem. Svou vůli upravit si při výstavbě domu svá práva a povinnosti odlišně musí stavebníci projevit písemnou smlouvou, tzv. „smlouvou o výstavbě“.

4.2 PROBLEMATIKA VZNIKU BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ PŘI VÝSTAVBĚ

Uzavřením smlouvy o výstavbě žádná vlastnická, ani spoluvlastnická práva nevznikají. Nemovitost, k níž by tyto právní vztahy měly vznikat, ještě neexistuje. Vlastnická a spoluvlastnická práva vznikají postupně, jak se vytváří nová věc.

Už na počátku realizace předmětu smlouvy o výstavbě, kdy se budoucí dům nachází ve stádiu rozestavěné stavby, lze uvažovat o vlastnickém právu. S rozestavěnou stavbou už může vlastník, případně spoluvlastníci, disponovat, může ji převádět, může ji dát do zástavy. Již v průběhu výstavby, kdy byty nebo nebytové prostory jsou postupně dokončovány, je rozestavěný dům předmětem vlastnického práva. Proto se nabízí otázka, zda tyto jednotky, které podle smlouvy o výstavbě budou mít své nové konkrétní vlastníky, jsou již po svém dokončení

⁸¹ srov. platné znění ustanovení § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů

ve vlastnictví těchto vlastníků (původních stavebníků) nebo je rozestavěný dům jako celek ve vlastnictví (resp. spoluvlastnictví) stavebníků a až po dokončení všech jednotek dochází k přeměně podílového spoluvlastnictví na vlastnictví jednotek.

S ohledem na ustanovení § 17 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů znamená, že **dům od okamžiku zahájení jeho pořizování, kdy už je možné brát ho za samostatnou věc v právním smyslu**, tj. při dosažení takového stupně rozestavěnosti, „*že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží*⁸²“, **do stadia, kdy vzniká vlastnictví rozestavěné jednotky**, tj. dosažení „*alespoň takového stupně rozestavěnosti, že je již dům navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*⁸³“, **je v podílovém spoluvlastnictví s podíly určenými výší budoucích podílů na společných částech domu**. Dosažením uvedeného stupně rozestavěnosti domu, tzn. hrubé stavby, **se podílové spoluvlastnictví ze zákona transformuje na bytové vlastnictví**, tedy vlastnictví jednotek se spoluvlastnictvím společných částí domu.⁸⁴

4.3 VZNIK SMLOUVY

Jak jsem již výše uvedla, smlouva o výstavbě je právní skutečností, která upravuje vzájemné vztahy mezi stavebníky při výstavbě navzájem a jejich základní budoucí vztahy jako vlastníků bytů a nebytových prostor, případně i vztahy mezi stavebníky a třetími osobami.

Smlouva o výstavbě je nejméně dvoustranný projev vůle stavebníků, která zahrnuje jednak samotný smluvní konsens (což je úplné a bezpodmínečné přijetí návrhu na uzavření smlouvy), jednak shodnou vůli o obsahu smlouvy. Smlouva vznikne v okamžiku, kdy dosáhnou shodné vůle všechny smluvní strany.

Pokud potencionální účastník projeví vůli, jenž směřuje vůči určitým osobám, uzavřít smlouvu o výstavbě, stává se tato **návrhem** na uzavření smlouvy. Je nutné, aby byl návrh dostatečně určitý a aby z něj vyplývala vůle navrhovatele,

⁸² viz ustanovení § 27 písm. l), zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění

⁸³ viz ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů

⁸⁴ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 48

že bude vázán v případě jeho přijetí. Návrh je jednostranným právním úkonem a platí pro něj ustanovení § 43a a 43b občanského zákoníku. Návrh smlouvy o výstavbě musí obsahovat minimálně podstatné náležitosti smlouvy, k jejímuž uzavření směřuje. Návrh působí od doby, kdy dojde osobám, kterým je určen. Po uskutečnění návrhu na uzavření smlouvy je tento návrh závazný a navrhovatel jej může měnit pouze se souhlasem druhé strany. Návrh je třeba přijmout v celém rozsahu. Pro **přijetí** návrhu platí ustanovení § 43c a násl. občanského zákoníku. Včasná akceptace návrhu nabývá účinnosti okamžikem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem smlouvy dojde navrhovateli. Ve smlouvě o výstavbě bude návrh smlouvy určen zpravidla více osobám, a protože je nutné, aby se staly všechny účastníky smlouvy, bude smlouva o výstavbě uzavřena až tehdy, když všechny tyto osoby návrh přijmou.

4.4 SUBJEKTY SMLOUVY

Smlouva o výstavbě je zvláštním druhem smlouvy, kdy se předpokládá větší počet účastníků. Je tedy pluralitním právním úkonem. Zákon o vlastnictví bytů nazývá účastníky smlouvy o výstavbě **stavebníky**, přestože přímo dům ani jednotky aktivně nemusí stavět. Tito stavebníci potom figurují ve smlouvě pouze jako vlastníci budoucích či (v případě úprav) dosavadních jednotek.

V souvislosti se skutečností, zda se staví zcela nový dům, nebo zda se provádí jen změna dokončené stavby (nástavby, přístavby, vestavby a jiné stavební úpravy), se může postavení stavebníků lišit.⁸⁵

Tím prvním případem bude situace, kdy stavebníci staví nový dům. Tady budou mít stavebníci naprosto rovné postavení. Jejich právní vztah bude synallagmatický, což znamená, že právu jednoho odpovídá povinnost druhého a naopak, všichni si jsou navzájem dlužníky a věřiteli a jsou povinni poskytnout si při výstavbě navzájem součinnost, případně se finančně vypořádat či převést mezi sebou podíly na pozemku.

⁸⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 140

Jiná situace nastane v případě provádění změn již dokončené stavby. Zde budou na jedné straně stavebníky vlastníci dosavadních jednotek a na druhé straně stavebník (stavebníci) budoucí jednotky (jednotek), který se zavazuje na základě smlouvy o výstavbě novou jednotku vystavět, popř. změnit.

V obou případech musí stavebníci vůči sobě navzájem respektovat určitá práva a plnit určité povinnosti. Vzájemná práva a povinnosti si stavebníci upraví tak, jak jim ukládá ustanovení § 18 odst. 1 písm. e), f) a g) zákona o vlastnictví bytů. Podrobně se k právům a povinnostem vrátím v příslušné kapitole 4.5.2 pojmenované Podstatné obsahové náležitosti na s. 60 a násl.

4.5 OBSAH SMLOUVY

Z autonomie vůle subjektů občanského práva vyplývá, že tyto subjekty mohou sjednávat obsah svých závazkových právních vztahů v mezích kogentních ustanovení zákona libovolně.

Právní úkon (a tedy i smlouva) bude obsahovat tyto následující složky: **podstatné** (essentialia), **obvyklé** – **pravidelné** (naturalia), **nahodilé** (accidentalia).⁸⁶

Podstatné složky právního úkonu jsou takové, které ke vzniku právního úkonu vyžaduje bezpodmínečně jednak právní předpis, jednak mohou být sjednány účastníky, pokud něco oni sami považují za důležité. Obvyklými složkami budou taková ujednání, která ve smlouvě bývají uvedena obvykle, jsou typická, ale nejsou pro právní úkon nezbytná (např. doba a místo plnění, jakost zboží). Nahodilými složkami jsou ujednání smlouvy, která se vyskytují zcela nahodile (způsob balení, způsob dopravy).

Smlouva o výstavbě musí obsahovat podstatné náležitosti, které jsou stanoveny zákonem zásadně kogentně, dispozitivní úprava je výjimečná.⁸⁷

Obsahem smlouvy o výstavbě je mimo jiné vymezení práv a povinností stavebníků při výstavbě a jejich základní budoucí vztahy pro dobu užívání již

⁸⁶ Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 2. aktualizované a doplněné vydání, CODEX Bohemia, Praha, 1997, Díl druhý, s. 89

⁸⁷ viz ustanovení § 18 odst. 1 písm. a) až g) zákona o vlastnictví bytů

zhotovených jednotek. Jsou stanoveny v ustanovení § 17 zákona o vlastnictví bytů, ale především v již výše uvedeném ustanovení § 18 zákona o vlastnictví bytů, ze kterého bych uvedla následující:

- způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování vlastníků, kdo vlastníky zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce (případně zástupci) ustanovuje a na jakou dobu, odst. 1 písm. e),
- způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob oceňování vlastní práce stavebníků, odst. 1 písm. f),
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby, odst. 1 písm. g).

K jednotlivým písmenům se podrobněji vrátím v následujícím textu.

Vznik, změna nebo zánik práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o výstavbě je možné, stejně jako u ostatních právních úkonů, vázat na splnění podmínek v souladu se zněním ustanovení § 36 občanského zákoníku. **Podmínka odkládací** znamená, že na jejím splnění závisí, zda k právním následkům úkonu dojde. Tím může být například takové ustanovení ve smlouvě o výstavbě, které říká, že smlouva o výstavbě nabude účinnosti, až když všichni ze stavebníků zaplatí zálohu na finanční uspořádání. Druhým typem podmínky je **rozvazovací podmínka**, která znamená, že pokud bude splněna, pomínou již existující následky právního úkonu a smlouva ztratí účinnost. Takovou podmínkou může být například ustanovení ve smlouvě o výstavbě, které říká, že smlouva o výstavbě zanikne, pokud nebude výstavba domu (případně stavební úpravy) zkolaudována do určitého sjednaného data.

Zajímavý je vývoj míry práv a povinností **vůči třetím osobám** při realizaci výstavby. Do fáze, kdy jsou jednotky rozestavěny ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů, je celý objekt v podílovém spoluvlastnictví stavebníků a uplatní se ustanovení § 139 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého *„jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávnění a*

povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.“ Pokud však výstavba již dosáhne uvedeného stupně rozestavěnosti, vzniká bytové vlastnictví, tedy vlastnictví jednotek spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu. Od této chvíle se začne uplatňovat znění ustanovení § 12 zákona o vlastnictví bytů a „z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.“

K zániku práv a povinností ze smlouvy o výstavbě může dojít na základě obecných důvodů zániku závazkových právních vztahů.⁸⁸ Uplatní se především:

- splnění závazku, tj. dokončením výstavby domu či jednotky (ustanovení § 559 a násl. občanského zákoníku),
- zánik závazku na základě písemné dohody (ustanovení § 570 a násl. občanského zákoníku),
- nemožnost splnění závazku (ustanovení § 575 a násl. občanského zákoníku),
- odstoupení od smlouvy (ustanovení § 48 občanského zákoníku).

4.5.1 NÁLEŽITOSTI PRÁVNÍCH ÚKONŮ OBECNĚ

Jak z povahy smluv jako právních úkonů vyplývá, předpokladem platnosti smlouvy o výstavbě bude splnění těchto náležitostí právních úkonů:⁸⁹

a) Náležitosti osoby:

Subjekty musí mít nejen způsobilost k právům a povinnostem, ale i způsobilost k právním úkonům. Účastníci smlouvy o výstavbě musí mít zpravidla plnou způsobilost k právním úkonům. Předpokladem platnosti právního úkonu je způsobilost k právním úkonům toho, kdo úkon činí.⁹⁰ Lze však uvažovat i o nezletilém či osobě s omezenou způsobilostí k právním úkonům na základě rozhodnutí soudu

⁸⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 139

⁸⁹ Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002, s. 34

⁹⁰ jak stanoví ustanovení § 38 občanského zákoníku

za předpokladu, že mají zákonného či soudem ustanoveného zástupce. Za tyto osoby, které nemají úplnou způsobilost k právním úkonům, by mohl smlouvu uzavřít právě jejich zástupce. Zde je nutné respektovat ustanovení § 28 občanského zákoníku, protože se nejedná „o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu.“

b) Náležitosti vůle:

Vůle účastníků smlouvy o výstavbě musí být skutečná, určitá, svobodně a vážně projevna. Náležitostí vůle je rovněž absence omylu a tísně (za nápadně nevýhodných podmínek).

c) Náležitosti projevu:

Projev účastníků smlouvy o výstavbě musí být srozumitelný a určitý dále v zákonem vyžadované formě. Pro tento právní úkon je zákonem stanovena písemná forma.⁹¹ Projevy stavebníků však nemusí být nutně na jedné listině, protože nejde o převod nemovitosti, jak vyplývá z ustanovení § 46 odst. 2 občanského zákoníku.

d) Náležitosti poměru vůle a projevu:

Vůle účastníků smlouvy se musí bezpodmínečně shodovat s jejich projevem.

e) Náležitosti předmětu:

Předmět smlouvy o výstavbě musí být jednak možný,⁹² aby byly splněny požadavky stanovené ustanovením § 37 odst. 2 občanského zákoníku, a jednak dovolený, aby „neodporoval zákonu nebo jej neobcházel anebo se nepříčil dobrým mravům“, jak uvádí ustanovení § 39 občanského zákoníku.

⁹¹ srov. ustanovení § 17 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a ustanovení § 46 odst. 1 občanského zákoníku

⁹² viz ustanovení § 37 odst. 2 občanského zákoníku: „Právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.“

4.5.2 PODSTATNÉ OBSAHOVÉ NÁLEŽITOSTI

Obligatorií speciální obsahové náležitosti jsou výslovně uvedeny v ustanovení § 18 odst. 1 písm. a) až g) zákona o vlastnictví bytů. Tyto speciální podstatné obsahové náležitosti smlouvy o výstavbě se dotýkají popisu domu, pozemku a jednotek, upravují vzájemné vztahy mezi stavebníky, způsob financování stavebních nákladů a otázky přispívání na správu domu. Práva a povinnosti stavebníků jsou vzájemná a vyjadřují, že se týkají výlučně stavebníků.

Nyní přistoupím k výkladu jednotlivých ustanovení:

a) Charakteristika stavebního pozemku

Smlouva o výstavbě musí obsahovat název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém se bude stavba provádět, dle údajů v katastru nemovitostí. Ve smlouvě o výstavbě jako listině, která je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, musí být pozemek označen⁹³ „*parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu.*“

Je nutné věnovat pozornost i úpravě práv stavebníků k tomuto pozemku. Mohou nastat tyto případy⁹⁴:

- 1) Stavebníci jsou podílovými vlastníky pozemku v poměru, který odpovídá budoucím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. Ve smlouvě se pak tato situace promítne pouze konstatováním, že stavebníci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku a konkretizují se výše jejich podílů.
- 2) Vlastníky pozemku budou jen někteří ze stavebníků nebo jen jeden jediný. Pak je nutné ve smlouvě o výstavbě práva k pozemku upravit, protože „*převod spoluvlastnických podílů k pozemku je součástí smlouvy o výstavbě mezi stavebníky*⁹⁵“. Dojde k převodu spoluvlastnických podílů na pozemku mezi

⁹³ dle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

⁹⁴ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 49 - 50

⁹⁵ viz ustanovení § 21 odst. 3 věta 2. zákona o vlastnictví bytů

stavebníky navzájem. Projevy smluvních stran musí být na jedné listině.⁹⁶ Příslušná část smlouvy bude následně podléhat vkladu do katastru nemovitostí. K němu by mělo dojít ještě před výstavbou.

- 3) Pokud žádný ze stavebníků nebude vlastníkem pozemku, pak „*vlastník pozemku upraví práva k pozemku vlastníkům jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu.*“⁹⁷ Může například dojít ke zřízení věcného břemene, pak bude smlouva podléhat vkladu, nebo se strany dohodnou na nájmu, kdy nájemní smlouva se katastrálnímu úřadu předkládat nemusí, a ani se nepředkládá.

b) Označení jednotek

Smlouva o výstavbě dále musí obsahovat číslo jednotky, její pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy, její příslušenství a vybavení a s účinností od 1. července 2000 i určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky.

K identifikaci jednotky patří podrobný popis jednotky samotné, což znamená popsat všechny místnosti, tzn. uvést počet místností a jejich názvy, ale i **příslušenství**, tj. případné další prostory jednotky jako je například sklep.⁹⁸

Zákon v ustanovení § 18 odst. 1 písm. b) zákona o vlastnictví bytů dále stanoví jako podstatnou náležitost i popis **vybavení** jednotek, přičemž pojem vybavení jednotek nikde dále nedefinuje. Praktické bude však uvádět především základní vybavení koupelny (např. sprchový kout, umývadlo, vana), WC, zdroj tepla (např. ústřední topení, kamna na uhlí, akumulční kamna), zdroj teplé vody

⁹⁶ viz ustanovení § 46 odst. 2 občanského zákoníku

⁹⁷ viz ustanovení § 21 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů

⁹⁸ Sklepní místnost (samostatná a uzamykatelná), stejně jako sklepní kóje netvoří samostatné věci, ale jsou právně vždy příslušenstvím bytu. Je zde však rozdíl v tom, že podlahová plocha sklepní místnosti se do podlahové plochy jednotky započítává, avšak podlahová plocha sklepní kóje (která není místností) se do podlahové plochy jednotky nezapočítává.

(tj. elektrický bojler nebo průtokový ohříváč vody), dále např. kuchyňskou linku, počet vestavěných skříní a měřicí a regulační zařízení.

Pokud by šlo o výstavbu ve formě nástavby, vestavby a přístavby nebo stavební úpravy dle ustanovení § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, smlouva o výstavbě by měla obsahovat popis všech jednotek v domě jak před výstavbou, tak i po provedených změnách po výstavbě.⁹⁹

c) Určení společných částí domu

Další náležitostí je vymezení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, ale i těch, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.

Společné části domu definuje § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, které demonstrativním výčtem uvádí, co lze za společné části domu (tedy určené pro společné užívání) považovat, např. základy, střechu, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kotelny, komíny, výtahy, společné antény, výtahy atd., a dále uvádí, že se „za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).“ Zde lze pro další příklad uvést oplocení pozemku, kolnu, studnu, vodovodní vedení. Jde sice o samostatné věci (movité i nemovité), které nejsou součástí věci hlavní (tedy domu), nicméně jsou určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány a jako takové jsou jejím příslušenstvím. Z uvedeného je zřejmé, že prohlášením vlastníka budovy dochází k modifikaci režimu příslušenství vymezeného ustanovením § 121 občanského zákoníku. V souladu se zásadou *lex specialis derogat legi generalis* tak v režimu zákona o vlastnictví bytů nemůže vlastník napříště o příslušenství domu samostatně rozhodovat a musí takovéto příslušenství domu zahrnout do společných částí domu, a to když jsou umístěny mimo dům. Viz rovněž výklad výše na s. 26.

Na tomto místě lze ještě doplnit, že společné části domu sice nejsou právně samostatným předmětem právních vztahů, nicméně tento jejich status nijak

⁹⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 151

nebrání tomu, aby byly např. předmětem pronájmu. Věcně totiž nic nebrání tomu, aby byla fasáda domu pronajata za účelem vyvěšení reklamního poutače nebo aby bývalá prádelna sloužila jako sklad atd.

d) Stanovení spoluvlastnického podílu

Dále musí být ve smlouvě o výstavbě určeny spoluvlastnické podíly na společných částech domu. „*Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.*“¹⁰⁰ Podlahovou plochu jednotky se myslí podlahová plocha všech místností včetně těch, které tvoří příslušenství jednotky. Podlahová plocha balkónů, lodžii, teras, sklepních kójí (laťkových, oplocených apod.) a garážových stání, které jsou prohlášením vlastníka určeny k výhradnímu užívání jednotlivým vlastníkům jednotek, se do podlahové plochy jednotky nezapočítávají.¹⁰¹

Spoluvlastnický podíl může být vyjádřen zlomkem nebo procentem. Vyjádření ve zlomku je však přesnější a navíc je třeba podíl uvádět ve tvaru zlomku pro evidenci katastru nemovitostí. **Údaj o velikosti spoluvlastnických podílů na absolutně společných částech domu** se zapisuje do katastru nemovitostí.¹⁰²

V následující tabulce uvádím příklad výpočtu spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jak je lze přehledným způsobem znázornit. V prvním sloupci jsou čísla jednotlivých jednotek. Druhý sloupec zachycuje umístění jednotky v domě, tedy ve kterém podlaží (zda v přízemním či nadzemním) se jednotka nachází a jeho číslo. Prostřední sloupec uvádí výměru podlahové plochy

¹⁰⁰ viz ustanovení § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů

¹⁰¹ viz ustanovení čl. 1 bod 2.2.2., Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č.j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č.j. 463/2001-23a, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č.j. 11/2002-23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č.j. ČÚZK 6298/2009-22

¹⁰² viz ustanovení § 9 odst. 2 písm. f) prováděcí vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

v m² každé jednotky zvlášť a na posledním řádku pak celkovou plochu všech jednotek. Následují dva sloupce se spoluvlastnickými podíly na společných částech domu. V prvním z nich jsou spoluvlastnické podíly vyjádřeny zlomkem, tj. poměrem výměry podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek, a ve druhém jsou spoluvlastnické podíly na společných částech uvedeny v % (zaokrouhleny s přesností na dvě desetinná místa). U obou dvou těchto posledních sloupců je vždy na posledním řádku provedena kontrola, tzn. že součet všech výše uvedených číselných hodnot musí vycházet buď jako „jedna celá“ nebo 100 %.

Tabulka:

Jednotka č.:	Číslo podlaží:	Výměra podlahové plochy (v m ²)	Spoluvlastnický podíl	Spoluvlastnický podíl (v %)
565/1	1.PP	59,7	597/11618	5,14
565/2	1.NP	57,0	570/11618	4,91
565/3	1.NP	73,3	733/11618	6,31
565/4	2.NP	57,0	570/11618	4,91
565/5	2.NP	73,3	733/11618	6,31
565/6	3.NP	57,0	570/11618	4,91
565/7	3.NP	73,3	733/11618	6,31
565/8	4.NP	57,0	570/11618	4,91
565/9	4.NP	73,3	733/11618	6,31
566/1	1.PP	59,7	597/11618	5,14
566/2	1.NP	73,3	733/11618	6,31
566/3	1.NP	57,0	570/11618	4,91
566/4	2.NP	73,3	733/11618	6,31
566/5	2.NP	57,0	570/11618	4,91
566/6	3.NP	73,3	733/11618	6,31
566/7	3.NP	57,0	570/11618	4,91
566/8	4.NP	73,3	733/11618	6,31
566/9	4.NP	57,0	570/11618	4,91
CELKEM:		1 161,8	11618/11618	100%

Znění zákona o vlastnictví bytů do 30. června 2000 připouštělo, že se stavebníci ve smlouvě o výstavbě mohli dohodnout i na jiném způsobu stanovení výše spoluvlastnického podílu. Novela č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. července 2000 vyloučila dispozitivní možnost stanovit si spoluvlastnický podíl dohodou jinak než podle ustanovení § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Co se týče výpočtu spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které budou společné jen některým vlastníkům jednotek, postupuje se stejným způsobem, jak přehledně znázorňuje tabulka výše uvedená. S tím rozdílem, že namísto celkové plochy všech jednotek se sečte jen plocha těch jednotek, které mají určité části domu společné. Zajímavostí je, že tento spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou (či teprve budou) ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, se v katastru nemovitostí neevidují.¹⁰³ Dle mého názoru skutečnost, že **údaj o velikosti spoluvlastnických podílů na relativně společných částech domu** není předmětem evidence v katastru nemovitostí, je nevyhovující. V praktickém životě totiž příslušný výpis z katastru nemovitostí působí klamavě. Třetí osoba získá přehled o reálné situaci prakticky až po seznámení se s obsahem prohlášení vlastníka.

Vymezením společných částí, které budou náležet jen některým vlastníkům jednotek, se zabýval Městský soud v Praze. V odůvodnění svého rozsudku ze dne 8. února 1999, sp. zn. 33 Ca 190/98, uvedl, že *„mají-li být některé společné prostory ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, musí být vymezen u každé takové jednotky zvlášť podíl na těchto některých jednotkám společných prostorech.“*

e) **Způsob správy domu a pozemku**

Významnou částí smlouvy o výstavbě je způsob správy domu a pozemku. V tomto bodě se budou upravovat pravděpodobně vztahy stavebníků pouze **po dobu výstavby**. Způsob správy po skončení výstavby, kdy by měl začít standardní režim správy domu, bude upraven spíš až v ustanovení písmena g) § 18

¹⁰³ viz ustanovení čl. 1 bod 2.2.2., Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č.j. 4163/2000-23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č.j. 463/2001-23a, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č.j. 11/2002-23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č.j. ČÚZK 6298/2009-22

odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, tzn. v souvislosti s pravidly pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou.¹⁰⁴

V zákoně je uvedena úprava dvou okruhů právních vztahů, a to:

- 1) určení záležitostí vyhrazených **společnému rozhodování** a
- 2) **určení zástupce spoluvlastníků** domu, který bude jejich zájmy hájit navenek, a určení způsobu jeho ustanovení a doby jeho působení.

Postupně, jak bude realizací výstavby domu vznikat nová věc, bude možné rozlišovat mezi čtyřmi stádii výstavby, v nichž se bude způsob správy domu a pozemku, respektive společného rozhodování o správě domu během výstavby, lišit. Každá fáze výstavby bude mít svůj určitý právní režim:

1. Od uzavření smlouvy o výstavbě do vzniku stavby budovy nemůžeme ještě mluvit o správě budovy, který ještě neexistuje, ale může se jednat o správu pozemku, na němž se například stavba připravuje, nebo staveniště. Správa pozemku se bude řídit takovými principy právního vztahu, jaký budou mít stavebníci ke stavebnímu pozemku.
2. Od vzniku stavby budovy do vzniku domu dle ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů, tj. dovedení výstavby do „*takového stupně rozestavěnosti, že budova je již navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“ V tomto stádiu můžeme mluvit o klasickém podílovém spoluvlastnictví stavebníků podle občanského zákoníku, přičemž podíly budou určeny výší budoucích podílů na společných částech domu.
3. Ve fázi od vzniku domu do dokončení stavby už bude možné aplikovat pravidla ustanovení § 9 až 16 zákona o vlastnictví bytů. Stavebníci mají povinnost činit opatření k dokončení výstavby.
4. Po dokončení výstavby bez dalšího pravidla pro správu domu a pozemku podle ustanovení § 9 až 16 zákona o vlastnictví bytů. Navíc ve většině případů vznikne právnická osoba – **společenství vlastníků jednotek**. Jak je uvedeno v ustanovení § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví

¹⁰⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 152

bytů, „společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.“ Pak se budou uplatňovat pravidla uvedená v jejich stanovách, schválených za podmínek daných v ustanovení § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů.

Druhým okruhem právních vztahů, které je třeba pro dobu výstavby upravit je zastoupení spoluvlastníků domu navenek, včetně určení zástupce, způsobu jeho ustanovení a doby zastoupení. Nepůjde však jen o zastoupení spoluvlastníků domu. Stavebníci potřebují mít svého zástupce ještě před vznikem domu. Zástupce bude vykonávat určitý okruh činností, které budou spočívat v zastupování stavebníků ve stavebním řízení, ve vztahu ke třetím osobám v průběhu výstavby, v řízení před katastrálním úřadem až do zápisu všech jednotek do katastru nemovitostí a v zastoupení vlastníků jednotek po zápisu jednotek do zavedení standardního režimu správy domu a pozemku vůči třetím osobám.

Zde znovu odkazuji na vznik **společenství vlastníků jednotek**. Do doby, než budou na první schůzi shromáždění zvoleny jeho statutární orgány, případně orgány, a schvalovány stanovy společenství, je vhodné upravit zastoupení vlastníků jednotek i po skončení výstavby.

Přestože to zákon výslovně neupravuje, je možné si obsah stanov společenství vlastníků jednotek sjednat smlouvou o výstavbě.¹⁰⁵ Tyto pak následně budou schváleny za podmínek v ustanovení § 9 odst. 8 zákon o vlastnictví bytů

f) Financování stavebních nákladů

Důležitá je ve smlouvě o výstavbě dohoda stavebníků o financování výstavby. Stavebníci si musí dohodnout finanční a jiné vztahy, které souvisejí se zajištěním výstavby a úhrady jejích nákladů. V této části smlouvy stavebníci určí výši a způsob splatnosti příspěvků na výstavbu domu každému ze stavebníků, dále zde může být uveden způsob splácení půjček a úvěrů výstavby. V této části

¹⁰⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 153 - 154

smlouvy o výstavbě půjde o vysoce individuální ustanovení a bude odrážet danou situaci a možnosti jednotlivých stavebníků. Bude se tak dít s ohledem na rozpočtovanou částku a na velikost vypočítaného spoluvlastnického podílu nebo jinak podle vzájemné dohody.

Provedení výstavby domu si mohou stavebníci objednat **u dodavatele** na základě smlouvy o dílo, jejímž předmětem bude dodání stavebních prací a materiálu, nebo si ji zajistit sami vlastní činností. V prvním případě půjde o dodavatelský způsob, ve druhém o formu svépomoci.

Při **svépomocné výstavbě** mohou stavbu zajišťovat buď všichni stavebníci, nebo jen někteří z nich. Následně může být sjednáno finanční vypořádání.

V případě svépomocné výstavby může dále rozlišovat situaci, kdy stavebníci budou vystupovat jako samostatné subjekty (fyzické i právnické osoby) nebo stavebníci vytvoří právnickou osobu. Tento druhý způsob svépomocné výstavby už ale není klasickým způsobem originárního nabytí.¹⁰⁶ Vytvořená právnická osoba se stane vlastníkem budovy. Proto bude muset dojít k prohlášení vlastníka o vymezení jednotek a pak k jejich následnému převodu do vlastnictví jednotlivých členů právnické osoby.

g) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené s jeho správou

Správa, údržba a opravy společných částí domu **po realizaci výstavby** budou vyžadovat příslušné výdaje, které budou muset vlastníci jednotek hradit. **Povinnost přispívat na výdaje** musí být stanovena již ve smlouvě o výstavbě, kde není nutné z praktických důvodů uvádět konkrétní částky příspěvků. Postačí, když bude stanoven způsob přispívání. Měly by být uvedeny položky základních výdajů, v jakých lhůtách a jakým způsobem budou příspěvky placeny, termín a způsob vyúčtování, pravidla pro mimořádné příspěvky a dále například i způsob hrazení škod způsobených vlastníkem jednotky.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 48

¹⁰⁷ Olivová, K., Kuba, B., Vávrová, M.: Byty a katastr nemovitostí, 6. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s., 2003, s. 104

Příspěvat by měli stavebníci v rozsahu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Ustanovení § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů však umožňuje, aby si poměrný podíl příspěvků na výdaje stavebníci pro dobu po skončení výstavby dohodli jinak. Tato odchylná úprava je možná pouze za předpokladu, že s ní budou souhlasit všichni budoucí vlastníci jednotek. Pokud nebude dosaženo konsenzu všech, příspěvková povinnost bude probíhat dle ustanovení § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Obdobné dispozitivní ustanovení obsahuje i ustanovení § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, který ukládá vlastníkovu povinnost podílet se na správě domu. Povinnost příspěvat na náklady na něj vlastně navazuje.

V souvislosti s možností dohody ve výše uvedených ustanoveních zákona je dobré upozornit na skutečnost, že bude stranami dohodnutý poměr příspěvkové povinnosti určen pouze pro vnitřní vztahy mezi vlastníky jednotek. Navenek, vůči třetím osobám, bude směrodatné určení dle kogentního znění ustanovení § 12 zákona o vlastnictví bytů, který říká, že „z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů (§ 8 odst. 2).“

V případě vzniku právnické osoby – společenství vlastníků jednotek se pravidla pro přispívání budoucích vlastníků jednotek na výdaje související se správou domu budou řídit nikoli smlouvou o výstavbě, ale stanovami této vzniklé právnické osoby.¹⁰⁸

V této části smlouvy se rovněž uvedou **zásady pro správu společných částí domu** (popřípadě domu jako celku). Je velmi pravděpodobné, že dojde ke vzniku společenství vlastníků. Potom přejde správa domu na tuto právnickou osobu, která bude mít pravidla správy domu podrobně uvedena ve svých stanovách. Bude tedy zřejmě zbytečné ve smlouvě o výstavbě pravidla správy domu příliš konkretizovat. Pokud dojde ve smlouvě o výstavbě i k označení osoby pověřené správou domu, uvedou se zásady postavení a působnosti společenství vlastníků a jeho vztahů

¹⁰⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 53

k tomuto případnému správci.¹⁰⁹ Případně se odkáže ve smlouvě na povinnost vlastníka jednotky uzavřít s uvedeným správcem do určitého data smlouvu o správě.

Náklady spojené s provozem a opravami jednotky je povinen hradit sám vlastník jednotky. Nejsou předmětem úpravy smlouvy o výstavbě.

4.5.3 PŘÍLOHY SMLOUVY

Zákon v ustanovení § 18 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů uvádí, že přílohou smlouvy o výstavbě jsou „*půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.*“ Příkládají se tedy tytéž přílohy jako například u prohlášení vlastníka nebo u smlouvy o převodu nemovitosti.¹¹⁰

„*Smlouva o výstavbě je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení,*“ jak uvádí ustanovení § 18 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Zákonem č. 103/2000 Sb. byla odstraněna povinnost dokládat žádosti o stavební povolení navíc ještě rozhodnutím o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle smlouvy o výstavbě. Souvisí to s tím, že smlouva o výstavbě nepodléhá nadále zápisu vkladu před započítáním výstavby, protože se vznik bytového vlastnictví následně již jen deklaruje. Děje se tak formou záznamu.

Ve stavebním řízení bude muset stavebník (stavebníci) v souladu s ustanovením zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) prokázat, že má právo ke zřízení stavby na příslušném stavebním pozemku, tj. buď vlastnické, nebo jiné právo k němu.¹¹¹ Tato oprávnění by měla být ve smlouvě o výstavbě výslovně uvedena dle ustanovení písm. a) § 18 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a musí být také konkrétními důkazy doložena.

Po nabytí právní moci stavebního povolení se ještě donedávna ke smlouvě o výstavbě příslušnému katastrálnímu úřadu připojovala projektová dokumentace,

¹⁰⁹ Olivová, K., Kuba, B., Vávrová, M.: Byty a katastr nemovitostí, 6. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s., 2003, s. 104

¹¹⁰ srov. ustanovení § 4 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů a § 6 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů

¹¹¹ ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona následovně: „*K žádosti stavebník přiloží doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu*“

kde byla zejména označena jednotlivá podlaží domu s vyznačením jednotlivých jednotek a jejich čísel. Po novele č. 451/2001 Sb. se však projektová dokumentace již ke smlouvě o výstavbě nepřikládá.¹¹² Příslušná projektová dokumentace se přikládá jen stavebnímu úřadu.

4.5.4 ZMĚNY A DOPLŇKY SMLOUVY O VÝSTAVBĚ

Smlouvu o výstavbě stavebníci uzavírají za určitých okolností. Časem může dojít ke změnám, a to buď na straně subjektů, nebo v obsahu, popř. v objektu (zde se uzavře nová smlouva o výstavbě) samotné smlouvy.

Změny **na straně subjektů** nastanou například při převodu práv a povinností stavebníka na jiný subjekt. Díky tomuto musí nevyhnutelně dojít ke změně ve smlouvě o výstavbě. Není možné, aby zcela automaticky vstoupil jakýkoli subjekt na místo svého předchůdce – dosavadního účastníka smlouvy. Z hlediska právní jistoty je dobré ve smlouvě o výstavbě ujednat i podmínky pro převod práv a povinností na třetí osoby. Tento případný převod je možné vázat na splnění určitých, především zákonem daných, podmínek. V případě převodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě může dojít pouze tehdy, když k němu dají výslovný písemný souhlas všichni stavebníci.¹¹³ Naopak v případě přechodu práv a povinností se jiná možnost než automatická změna v subjektech smlouvy o výstavbě nenabízí.

Při převodu práv a závazků stejně jako při přechodu práv a závazků ze smlouvy o výstavbě na právní nástupce stavebníků vstupuje nabyvatel do všech práv a závazků právního předchůdce ze smlouvy o výstavbě.

Frekventovanější budou změny **v obsahu**. Může dojít ke změně financování stavebních nákladů, výše příspěvků na náklady spojené se správou nebo dokonce ke změně právního vztahu stavebníků k pozemku, na kterém se staví. Na změně nebo doplnění smlouvy se musí stavebníci dohodnout. Změny smlouvy dokonce mohou mít za následek i změny ve věcných právech, které se zapisují v katastru

¹¹² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000, s. 52 srov. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 155

¹¹³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s. 138

nemovitostí. Například v případě dodatečného nabytí vlastnického práva k pozemku stavebníky, kdy se každý z nich stane spoluvlastníkem pozemku se spoluvlastnickým podílem odpovídajícím *„velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu“* dle ustanovení § 21 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

Změny nebo doplňky smlouvy o výstavbě musí být učiněny zásadně **písemnou formou**, jak stanoví ustanovení § 40 odst. 2 občanského zákoníku. Musí ji podepsat všichni účastníci. Půjde-li o změnu na základě smlouvy o převodu nemovitosti (spoluvlastnických podílů k pozemku), ustanovení § 46 odst. 2 občanského zákoníku uvádí, že *„musí být projevy účastníků na téže listině.“*

5 VYZNAČENÍ DOMU V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

5.1 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA ZÁPISŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Pojem „katastr“ (z latinského „capitum registrum“) znamená úplný úřední soupis. Katastr nemovitostí České republiky představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území státu a jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Tento ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o pozemcích, vybraných stavbách a o vybraných bytech a nebytových prostorech, sloužící též jako registr pro daňové účely, k ochraně životního prostředí, ochraně zemědělského a půdního fondu, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně kulturních památek, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické tvoří jeden ze základních systémů veřejné správy v České republice.¹¹⁴

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1993. Zřízením katastru nemovitostí se změnilo i postavení státního notářství. Státní notářství jako státní orgán bylo k 1. lednu 1993 zrušeno, jeho úloha registrovat smlouvy o převodech nemovitostí tímto skončila.

Spolu s katastrálním zákonem nabyly dále účinnosti dnem 1. ledna 1993 i tyto následující právní předpisy, které se významně dotkly právních vztahů k nemovitostem, a to:

- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech práv k nemovitostem“),
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

¹¹⁴ Olivová, K., Kuba, B.: Katastr nemovitostí České republiky, 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5. 2005, Linde Praha a.s., Praha, 2005, s. 38.

K organizaci katastru nemovitostí byly právě zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, zřízeny příslušné instituce. Jimi jsou **Český úřad zeměměřičský a katastrální** coby ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí v naší republice, dále **zeměměřičský úřad** coby v zákoně pojmenovaný „jiný“ správní úřad zeměměřictví s celostátní působností, dále **zeměměřické a katastrální inspektoráty** jako další správní úřady v roli především kontrolních orgánů nad správní činností katastrálních úřadů a nad zeměměřickými činnostmi fyzických a právnických osob, které jsou vykonávány pro potřeby katastru nemovitostí, a samozřejmě **katastrální úřady** jako působící „pěšáci“, které jsou věcně příslušnými správními úřady, na jejichž úrovni spočívá těžiště výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí.

Katastrální úřad prostřednictvím územně příslušných katastrálních pracovišť při činnostech vedení katastru nemovitostí spravuje katastrální operát, má v úschově pozemkové knihy a železniční knihy, zapisuje vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem a změny jiných údajů katastru nemovitostí, rozhoduje o povolení vkladu a výmazu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí, reviduje soulad údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu, vyznačuje změny údajů katastru nemovitostí v katastrálním operátu, vede řízení o opravě chyby v katastrálním operátu, reviduje a podle potřeby zřizuje nebo doplňuje podrobné polohové bodové pole a přebírá od osob oprávněných provádět zeměměřické činnosti ověřenou dokumentaci o zřízení bodů podrobného bodového pole.

Katastrální úřad prostřednictvím územně příslušných katastrálních pracovišť poskytuje údaje z katastru nemovitostí,¹¹⁵ umožňuje nahlížení do katastru nemovitostí a poskytuje ústní informace. Poskytuje dále výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel ve formě veřejných listin, ověřuje opisy nebo kopie listin ze sbírky listin katastru a poskytuje tiskové výstupy z katastru nemovitostí.

¹¹⁵ viz ustanovení § 22 zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR, a zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zejména vyhlášky ČÚZK č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů

Právní vztahy týkající se nemovitostí se tedy staly předmětem zápisů do katastru nemovitostí. K zápisu, kterým se podle zákona o zápisech práv k nemovitostem rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz, do katastru nemovitostí je příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva nebo dohoda nebo jiná listina týká. Působnost tohoto katastrálního úřadu vykonávají katastrální pracoviště. Územní obvody katastrálních pracovišť jsou stanoveny Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. O povolení zápisu práva nemůže rozhodnout jiné pracoviště katastrálního úřadu než to, v jehož územní působnosti se předmětná nemovitost nachází.

Obsahem katastru jsou konkrétní údaje o objektech a skutečnostech, které jsou předmětem katastru. Tento obsah je, jak říká ustanovení § 4 katastrálního zákona, uspořádán v **katastrálních operátech** podle katastrálních území. Katastrální operát tvoří především soubor geodetických a popisných informací.

Jak uvádí ustanovení § 1 odst. 2 katastrálního zákona „*katastr je soubor informací o nemovitostech v České republice ... součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu¹¹⁶ a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.*“

Nutno podotknout, že předmětem evidence v katastru nejsou všechny nemovitosti, ale jen výslovně uvedené v ustanovení § 2 odst. 1 katastrálního zákona (dle ustanovení § 2 odst. 2 katastrálního zákona se neevidují se např. drobné stavby), a nikoli všechny právní vztahy, ale jen ty, které uvádí ustanovení § 1 odst. 1 zákona o zápisech práv k nemovitostem (tj. vlastnické právo a jiná věcná práva jako je zástavní právo (též podzástavní, viz dále), právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva) a dále ty práva, o nichž to stanoví zvláštní zákon. Tímto zvláštním zákonem může být občanský zákoník, podle kterého například právo podzástavní k nemovitosti či jednotce (dle zákona o vlastnictví bytů) vznikne jen vkladem do katastru nemovitostí (viz ustanovení § 173 odst. 2 občanského zákoníku). Dalším zvláštním zákonem je katastrální zákon, jehož ustanovení § 2 odst. 4 uvádí, že k nemovitostem

¹¹⁶ zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

evidovaným v katastru nemovitostí se do katastru zapisuje např. věcné právo hospodaření s majetkem státu, právo trvalého užívání nemovitosti, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, správa nemovitostí ve vlastnictví obce či kraje jako územně samosprávného celku atd.

Zápis do katastru nemovitostí se provádí formou **vkladu, záznamu, poznámkou** a jejich výmazu. Společným předpokladem je soulad údajů o vlastníku nebo jiném oprávněném, údaje o jeho právech k předmětné nemovitosti a údaje o této nemovitosti s údaji v předkládaných listinách. Uvedené způsoby zápisů je nutné důsledně odlišovat, protože mají různý právní význam. Jejich legální definice obsahuje ustanovení § 14 zákona o zápisech práv k nemovitostem.

5.2 VKLAD

Vklad je nejvýznamnější formou zápisu do katastru nemovitostí. Má za následek vznik, změnu nebo zánik práva. Má konstitutivní význam. Právě výše zmíněná věcná práva se do katastru zapisují vkladem práva, příp. výmazem vkladu. Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě právních úkonů, výslovně uvedených v ustanovení § 36 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální vyhláška“). Například uvádím:

- smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti,
- smlouvy o zástavním právu k nemovitostem,
- smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu,
- prohlášení vlastníka budovy,
- prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy,
- a také např. smlouvy o výstavbě, jejichž součástí je převod spoluvlastnických podílů pozemků.

Řízení o vkladu se zahajuje na návrh, který musí obsahovat náležitosti, které ukládá ustanovení § 4 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem, a dále musí být doložen přílohami dle ustanovení § 4 odst. 4 zákon o zápisech práv

k nemovitostem. Řízení je zahájeno dnem doručení písemného návrhu katastrálnímu úřadu, jak stanoví ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem.

Jakmile dojde návrh na vklad katastrálnímu úřadu, zaznamená ho do evidence přijatých podání. Nejpozději následující den po doručení návrhu na vklad vyznačí katastrální úřad v souboru popisných informací tzv. plombu, která znamená, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. V řízení o povolení vkladu zkoumá katastrální úřad výše uvedené náležitosti. Jsou-li podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje. V opačném případě návrh na vklad zamítne. Dle ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem „*právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.*“

Vkladem věcného práva do katastru nemovitostí končí možnost smluvních stran zasahovat do smlouvy, upravovat ji, doplňovat či měnit. Od to data nabyvatel vstupuje do práv a povinností původního vlastníka, týkající se dotčené nemovitosti za období od doručení návrhu na vklad do rozhodnutí o něm.¹¹⁷

5.3 ZÁZNAM

Záznam do katastru nemovitostí je jakýsi pozůstatek doby nedávno minulé, kdy katastrální úřady pouze zapisovali již dané skutečnosti, nemaje přílišné pravomoci v tomto rozhodování.

Záznam je tedy zápis katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem.¹¹⁸ Zaznamenaná práva k nemovitostem nevznikají, nemění se ani nezánikají. Záznam má deklaratorní a evidenční charakter. Věcná práva k nemovitostem vznikají nezávisle na zápisu do katastru nemovitostí.

Pokud došlo ke vzniku, změně nebo zániku věcných práv na základě některé ze skutečností, jež vymezuje ustanovení § 7 zákona o zápisech práv

¹¹⁷ viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 22.5.1997, sp. zn. IV. ÚS 332/96

¹¹⁸ dle ustanovení § 7 a § 8 zákona o zápisech práv k nemovitostem a § 36 a násl. katastrální vyhlášky

k nemovitostem, bude se zápis dít formou **záznamu**. Jedná se o skutečnosti, které nastaly na základě:

- zákona,
- rozhodnutí státního orgánu,
- příklepem licitátora ve veřejné dražbě,
- vydržení,
- přírůstku,
- zpracování
- a na základě smlouvy v rámci tzv. velké privatizace.

Záznám má pouze účinek deklaratorní, nikoli konstitutivní, a katastrální úřad ho provede z úřední povinnosti v souladu s ustanovením § 7 zákona o zápisech práv k nemovitostem odst. 1, tj. *„na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy.“*

O provedení zápisu záznamem žádné řízení neprobíhá. Na podkladě došlých rozhodnutí a jiných listin vyznačí katastrální úřad v souboru popisných informací plombu. Po provedení záznamu údajů do katastru nemovitostí plombu katastrální úřad odstraní. Záznám provede katastrální úřad na základě výše uvedených předložených listin ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo vystavení.

K otázce, zda se na záznamové řízení vztahuje správní řád, pokud přihlédneme k § 3 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem, by bylo jednoduché dospět k závěru, že nikoliv. Nicméně záležitost není tak docela jednoznačná, když v roce 1996 dospěl Ústavní soud ČR¹¹⁹ k následujícím závěrům: *„Podle § 7 odst. 1 zák.č. 265/1992Sb., v platném znění, u práv k nemovitostem, a to vlastnického práva, zástavního práva a jiných práv, pokud byla zřízena jako věcná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutí státního orgánu se zapisují záznamem na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Podle odst. 2 § 7 zák. č. 265/1992 Sb. tyto listiny zasílají ve lhůtě do 30 dnů státní orgány, zhotovitelé těchto listin samy. Občan jako účastník řízení*

¹¹⁹ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 11.7.1996, sp. zn. II. ÚS 173/95

by měl být z toho vyloučen. Sama tato dikce je kontradiktorní k § 1 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., který pod pojmem zápis rozumí vklad, záznam, poznámku nebo její výmaz, přitom podle ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. se vztahuje zákon o správním řízení pouze na řízení o povolení vkladu.... Ustanovení o provedení záznamu by tedy nejen vyloučilo občana řízení vůbec, ale navíc jej zbavuje ochrany i podle zákona o správním řízení. Ústavní soud proto dospěl k názoru, že per analogiím je nutné i na provedení záznamu vztáhnout účinnost zákona o správním řízení, neboť jej speciální zákon pro použití této části zákona nevylučuje.“

5.4 POZNÁMKA

Poznámka je určena k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práv. Poznámka slouží k signalizaci skutečností, kterých se dotýkají:

- omezení smluvní volnosti nositele oprávnění zapsaného v katastru nemovitostí (tzn. že dojde ke zveřejnění zákazu v nakládání s předmětnou nemovitostí, jak bude vyplývat z rozhodnutí příslušného státního orgánu),
- nebo kterými je do určité míry oslabován princip publicity existujících zápisů (tzn. že poznámka informuje o tom, že vyznačený právní stav by mohl doznat změny, kdyby např. žalobce ve svém sporu proti osobě zapsané v katastru nemovitostí uspěl).

Poznámku katastrální úřad zapíše na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěchu má být zapsána, jak uvádí ustanovení § 9 odst. 1 zákona o zápisech práv k nemovitostem. Ustanovení § 10 zákona o zápisech práv k nemovitostem obsahuje podmínky pro zrušení poznámky katastrálním úřadem, tzn. „*na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.*“

5.5 ZÁSADY OVLÁDAJÍCÍ ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Provádění jednotlivých zápisů do katastru nemovitostí se řídí určitým o zápisech práv k nemovitostem.

Těmito zásadami jsou:

- 1) zásada **formální publicity**, ustanovení § 13 zákona o zápisech práv k nemovitostem říká, že *„každý je oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a učinit si o právních vztazích opisy a výpisy“*;
- 2) zásada **materiální publicity**, tu upravuje ustanovení § 11 zákona o zápisech práv k nemovitostem, kdy *„ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti“*;
- 3) zásada **priority** znamená, že pořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad nebo listina jako podklad k provedení záznamu či poznámky (ustanovení § 12 zákona o zápisech práv k nemovitostem). Tedy pořadí zápisů ať jde o vklad, záznam nebo poznámku se zapisuje den, měsíc a rok doručení. U návrhu na vklad pak dokonce hodina a minuta doručení;
- 4) zásada **legality**, tj. zákonného postupu zaručující, že katastrální úřad povinně zkoumá zda určité, pro zápis do katastru podstatné náležitosti návrhu na vklad nejsou v rozporu z obecně platnými právními předpisy a zda jsou tyto listiny způsobilým podkladem k zápisu práv do katastru nemovitostí (např. ustanovení § 4 odst. 4 zákon o zápisech práv k nemovitostem o obligatorních přílohách návrhu na vklad nebo ustanovení § 5 odst. 1 zákona o zápisech práv k nemovitostem o tom, co je nutné před rozhodnutím o povolení vkladu zkoumat);
- 5) zásada **intabulační** se uplatní jen v případě vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí (oproti tomu záznam ovládá zásada **evidenční**), znamená, že k převodu vlastnictví

k nemovitosti, která je předmětem evidence v katastru, je vedle právního úkonu – smlouvy – nutný i zápis práva ve formě vkladu, teprve vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad, nastávají věcněprávní účinky předtím uzavřené smlouvy;

- 6) zásada **dispoziční**, tzn. řízení se zahajuje na návrh účastníků, jak stanoví pro vkladové řízení ustanovení § 4 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem;
- 7) a zásada **oficiality**, která se uplatní u záznamu a poznámky, kdy tyto úkony má katastrální úřad provést sám z úřední povinnosti.

Výše uvedené základní zásady bývají dále doplňovány zásadou přehlednosti, závaznosti, komplexnosti, ale i obecnými zásadami, které provázejí celou veřejnou správu, jako je legitimní očekávání, rychlost a hospodárnost, nestrannost a procesní rovnost a v neposlední řadě zásada veřejného zájmu.

5.6 ZÁPIS DOMU VYSTAVĚNÉHO PODLE SMLOUVY O VÝSTAVBĚ

Zákon o vlastnictví bytů ve svém ustanovení § 19 konstatuje, že „dům vystavěn podle tohoto zákona se na návrh vlastníků jednotek vyznačí v katastru nemovitostí podle údajů obsažených ve smlouvě o výstavbě (§ 17 a 18) a podle vyhotoveného geometrického plánu, čísla popisného a kolaudačního rozhodnutí.“

Zápis se provede formou **záznamu**, který pouze deklaruje skutečnost, která již vznikla výstavbou, tedy vznik vlastnického práva stavebníků k jednotkám, ke kterým se váže spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Záznam zcela odpovídá dikci zákona o zápisech práv k nemovitostem. O **vklad** práva k nemovitosti do evidence katastru nemovitostí půjde jen za situace, že součástí smlouvy o výstavbě bude i převod spoluvlastnických podílů k pozemku, jak výslovně uvádí § 36 odst. 1 písm. n) katastrální vyhlášky.

V souladu se zněním ustanovení § 5 odst. 6 katastrálního zákona se jako vlastník nově evidované stavby do katastru zapisuje vlastník pozemku, na kterém je

stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný. Zpravidla jimi budou vlastníci domu (novostavby) coby stavebníci uvedení v kolaudačním souhlasu, případně stavebníci oznamující stavebnímu úřadu záměr započít užívání stavby.¹²⁰ Půjde-li o rozestavěnou budovu, zapisují se jako vlastníci stavebníci uvedení v územním rozhodnutí, ve stavebním povolení nebo též v ohlášení stavby stavebnímu úřadu.¹²¹

Zásadně by měl být zápis shodný s kolaudačním souhlasem, popř. s územním rozhodnutím, stavebním povolením nebo s ohlášením stavby stavebnímu úřadu u rozestavěné jednotky. Mohou však nastat skutečnosti, které budou mít za následek změnu smlouvy o výstavbě, respektive změnu v subjektech. Mám tím na mysli například úmrtí původního stavebníka, kdy bude následně probíhat dědické řízení, ve kterém může na základě usnesení soudu o vypořádání dědictví nabýt vlastnictví k zůstavitelově jednotce některý z dědiců, případně několik dědiců do spoluvlastnictví. Nebo může dojít k převodu vlastnického práva, pak je třeba předložit katastru nemovitostí tuto listinu, kterou se prokáže, že subjekt uvedený v kolaudačním souhlasu není již nadále vlastníkem jednotky.

Sama jsem měla možnost setkat se v praxi s určitým typem změn, které se udály na straně subjektů.¹²² Nešlo tak docela o změnu subjektů, jako spíš o změnu jejich právního stavu po uzavření sňatku, s tím související změna příjmení jednoho ze spoluvlastníků a změna formy spoluvlastnictví na společné jmění manželů po uzavření sňatku, a to na základě dohody manželů.

Dva podíloví spoluvlastníci vlastnili v domě rozděleném na jednotky jednu z jednotek, přičemž každý vlastnil spoluvlastnický podíl o velikosti ½ id. Tito spoluvlastníci obývali jednotku nacházející se v přízemí. Jejich jednotka sousedila s nevyužívanými společnými prostory, respektive se společnou sušárnou. Rozhodli se proto uzavřít s ostatními vlastníky jednotek smlouvu o výstavbě, jejímž předmětem byly stavební úpravy, jimiž se měnila velikost jednotky a rozsah jejího

¹²⁰ viz ustanovení § 119 a § 120 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹²¹ viz ustanovení § 105 a § 110 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹²² dle tehdy platné právní úpravy, tedy zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

příslušenství na úkor společných částí domu a současně se těmito stavebními úpravami měnilo vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Jejich záměrem tedy bylo rozšířit svou jednotku o jednu novou místnost, čímž by využili podlahové plochy společných prostor, tj. chátrající sušárny.

Byla vyhotovena v souladu s ustanovením § 13 odst. 3 a § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů smlouva o výstavbě, v níž byla mimo jiné obsažena změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Protože vlastníci jednotek byli zároveň spoluvlastníky pozemku, na němž dům stál, byl dále součástí smlouvy o výstavbě i převod spoluvlastnických podílů k pozemku mezi účastníky smlouvy, a to bezplatně. Jestliže byl součástí smlouvy o výstavbě převod spoluvlastnických podílů k pozemku, musel se rovněž z tohoto titulu provádět vklad tohoto práva do katastru nemovitostí. Proto podali účastníci smlouvy o výstavbě návrh na vklad spoluvlastnických podílů k pozemku v souladu se smlouvou.

Po vydání stavebního povolení stavebníci započali práce na své náklady. Stavební úpravy proběhly v souladu se smlouvou o výstavbě i stavebním povolením a došlo k jejich zkolaudování. Po realizaci výstavby a kolaudaci mohl příslušný katastrální úřad provést vklad vlastnického práva s právními účinky vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen.¹²³ Katastrální úřad po doložení pravomocného kolaudačního rozhodnutí úkon (vklad vlastnického práva) učinil v souladu s aktuálním stavem.

Podílový spoluvlastníci uvedené jednotky však záhy na to uzavřeli manželství. Žena převzala příjmení svého muže a navíc jednotka se stala na základě notářského zápisu o rozšíření společného jmění manželů o předmětnou bytovou jednotku předmětem společného jmění manželů. Všechny tyto skutečnosti byly ke katastru nemovitostí bez odkladu předloženy k novému zápisu, respektive vkladu. Samotný vklad byl proveden a již odrážel požadovaný stav účastníků řízení. Závěrem bych jen doplnila, že pokud by šlo pouze o změnu příjmení ženy po uzavření sňatku, postačí katastru nemovitostí tuto skutečnost pouze oznámit, své

¹²³ dle ustanovení § 2 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem

tvrzení doložit novým občanským průkazem a katastr by do 30 dnů poznámkou změnu příjmení na příslušném listu vlastnictví učinil.

6 JEDNOTLIVÉ TYPY VÝSTAVBY

6.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA MOŽNOSTÍ VÝSTAVBY

Smlouva o výstavbě se nepoužije jen v případě **výstavby nového domu s jednotkami**, ale její užití zákon předepisuje i v případech tzv. změn dokončených staveb. Tyto **změny dokončených staveb** jsou vymezeny i v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to v ustanovení § 2 odst. 5 následovně:

- a) nástavby, jimiž se stavby zvyšují,
- b) přístavby, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují a které jsou vzájemně provozně spojeny s dosavadní stavbou,
- c) stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Střešní nástavba je forma výstavby, která se použije především u budov s plochou střechou, jakými jsou například klasické panelové domy. Zde se využije střecha domu jako společné části k výstavbě nové jednotky, případně jednotek. Vznikne další podlaží a nová střecha se pak vybuduje na těchto nových jednotkách.

Půdní vestavba se využije především u starších budov, např. s mansardovou nebo valbovou střechou, kde pod střechou bývá situováno podkroví. Tyto často již nevyužívané společné prostory dají vlastníci dosavadních jednotek k dispozici a na místě, tzv. půdy, se vystaví jednotky nové. Tento typ výstavby se často realizuje u starších zástaveb v centrech měst.

Rozdíl mezi střešní nástavbou a půdní vestavbou je evidentní. U střešní nástavby dojde k navýšení budovy a současně se vystaví i nové společné části. U půdní vestavby se nejedná o zvětšení budovy, dokonce dojde ke zmenšení podlahové plochy společných částí domu.

Přístavba budovy znamená rozšíření budovy výstavbou nového části (křídla) dosavadní budovy. Nejde tedy o výstavbu na střeše či půdě jako u předchozích forem změn stavby.

Stavební úpravy mohou být dvojího druhu. Za prvé to mohou být stavební úpravy ve stávající budově, „*jimiž vzniknou nové jednotky nebo úpravy, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu*“, jak je definuje ustanovení § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. A za druhé to mohou stavební úpravy, „*jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu*“ podle ustanovení § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

Na základě výše uvedeného bych rozdělila formy výstavby, kdy bude nezbytné uzavřít smlouvu o výstavbě, do těchto čtyř základních forem výstavby:

- 1) výstavba nového domu s jednotkami, případně dokončení výstavby rozestavěné budovy za účasti budoucích vlastníků jednotek,
- 2) výstavba jednotek do vlastnictví formou střešní nástavby, vestavby, nebo přístavby,
- 3) stavební úpravy ve stávající budově, jimiž vzniknou nové jednotky nebo úpravy, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu,
- 4) stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (ustanovení §13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů).

Předmětem, této kapitoly je pojednat o jednotlivých typech výstavby podrobněji, včetně způsobu jejich zápisu do katastru nemovitostí.

Na tomto místě je vhodné ještě před samotným výkladem k jednotlivým typům výstavby zmínit **vztah zákona o vlastnictví bytů ke stavebnímu zákonu**. V souvislosti s přijetím nového stavebního zákona, a to zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), nebyl bohužel novelizován zákon o vlastnictví bytů. Proto je nutné dotčená ustanovení zákona

o vlastnictví bytů vykládat a aplikovat v souladu s novou úpravou stavebního zákona.¹²⁴

Ve vazbě na smlouvu o výstavbě je nutné vycházet z toho, že jak výstavba jednotky, tak i stavební úpravy, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího

¹²⁴ Zítek, A: Smlouva o výstavbě dle zákona o vlastnictví bytů, Právní rádce, 2010, číslo 8, s. 16

příslušenství na úkor společných částí domu, mohou být realizovány jak v režimu stavebního povolení, tak i pouhého ohlášení stavby, případně dokonce i bez ohlášení, tj. mimo jakékoli schvalovací řízení před stavebním úřadem.¹²⁵ Režim se bude vždy odvíjet od rozsahu a charakteru stavby ve smyslu příslušných ustanoveních stavebního zákona. Stanoví-li tedy ustanovení § 18 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, že smlouva o výstavbě je povinnou přílohou žádosti o stavební povolení, zcela jednoznačně ji bude nutné přiložit rovněž k ohlášení stavby.

Bude-li již stavba dokončena, obdobně je třeba vycházet z nové právní úpravy stavebního zákona při započetí užívání stavby,¹²⁶ kdy kolaudační rozhodnutí bylo nahrazeno kolaudačním souhlasem, který není rozhodnutím. Kolaudační souhlas se vydává pouze v případech staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit. Uvedené zpravidla nepřichází v úvahu v případech řešených smlouvou o výstavbě. Pro tyto případy bude spíše využívána právní úprava schválení užívání stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu.

Závěrem stojí za zmínku skutečnost, že vždy, když se smlouva o výstavbě bude týkat domu, ve kterém vzniklo společenství vlastníků jednotek, bude tato právnická osoba účastníkem stavebního řízení. Ve stavebním zákoně je tato povinnost společenství přiložit k žádosti o stavební povolení smlouvu o výstavbě uvedena v § 109 odst. 1 písm. f). V zákoně o vlastnictví bytů je stejná povinnost uvedena v ustanovení § 18 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Tato duplicita, která v novém stavebním zákoně vznikla, se jeví jako nadbytečná.

6.2 VÝSTAVBA NOVÉHO DOMU S JEDNOTKAMI

Rozhodnou-li se osoby (ať fyzické či právnické), že vystaví jednotky do svého vlastnictví výstavbou nového domu s jednotkami, uzavřou mezi sebou smlouvu o výstavbě domu s jednotkami.

Zákon o vlastnictví bytů připouští i případy, kdy smlouva o výstavbě nebyla stavebníky uzavřena před zahájením výstavby. Změnu způsobu výstavby má na svědomí novela č. 103/2000, která s účinností od 1. července 2000 umožňuje

¹²⁵ viz ustanovení § 103 a § 104 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹²⁶ viz ustanovení § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

uzavření smlouvy o výstavbě stavebníky i v průběhu již započaté výstavby budovy. Tato dodatečná smlouva o výstavbě bude mít s ohledem na znění ustanovení § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů za následek vznik bytového vlastnictví nebo jí vznik bytového vlastnictví musí předcházet a na základě smlouvy o výstavbě se dokončí rozestavěné jednotky, jak umožňuje ustanovení § 17 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů.

Smlouvu o výstavbě domu můžeme tedy uzavřít v těchto třech momentech:¹²⁷

- 1. před zahájením výstavby, tj. před vydáním stavebního povolení,**
- 2. v průběhu výstavby domu, před vznikem rozestavěných jednotek (ustanovení § 18 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů), ale též**
- 3. v průběhu výstavby domu, po vzniku rozestavěných jednotek (ustanovení § 18 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů).**

Ad 1.: Jestliže je výstavba domu s jednotkami zahájena na základě smlouvy o výstavbě, jsou stavebníci do doby vzniku rozestavěných jednotek podílovými spoluvlastníky rozestavěného budovy s podílem, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částí domu do budoucna. Toto spoluvlastnictví rozestavěné budovy je možné do katastru nemovitostí zapsat na základě ohlášení stavebníků, tzn. spoluvlastníků budovy, a to v době, kdy budova bude „*v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží*“, jak vymezuje ustanovení § 27 písm. 1) katastrálního zákona. K ohlášení spoluvlastníků se bude přikládat: pravomocné stavební povolení, geometrický plán, smlouva o výstavbě a čestné prohlášení stavebníků, že se jedná o rozestavěnou budovu podle ustanovení § 27 písm. 1) katastrálního zákona. Čestné prohlášení musí obsahovat úředně ověřené podpisy.

¹²⁷ Olivová, K., Kuba, B., Vávrová, M.: Byty a katastr nemovitostí, 6. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s., 2003, s. 98

Rozestavěné jednotky i vlastnické právo k nim, respektive spoluvlastnické právo, a to včetně výše spoluvlastnických podílů stavebníků na rozestavěné budově, se zapisují do katastru nemovitostí formou **záznamu** podle smlouvy o výstavbě.

Ad 2.: Rozhodne-li se vlastník budovy, u níž již byly zahájeny stavební práce na základě stavebního povolení, dokončit budovu jako dům s jednotkami podle smlouvy o výstavbě, přičemž stavba je již věcí v právním slova smyslu,¹²⁸ avšak neexistují dosud rozestavěné jednotky ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) nebo f) zákona o vlastnictví bytů, musí vlastník rozestavěné stavby budoucím účastníkům smlouvy o výstavbě, a to ještě dřív než smlouvu o výstavbě uzavřou, převést písemnou smlouvou spoluvlastnické podíly k této rozestavěné budově.

Znění ustanovení § 18 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů ukládá stavebníkům, aby dodatečně uzavřenou smlouva o výstavbě domu s jednotkami přiložili k návrhu na kolaudaci stavby. Následně by z kolaudačního souhlasu mělo být patrné, že se jedná o dům s jednotkami ve vlastnictví a že výstavba byla provedena podle smlouvy o výstavbě.

Po vydání kolaudačního souhlasu ohlásí stavebníci, případně vzniklé společenství vlastníků (viz předchozí výklad), tuto skutečnost, doloženou příslušnými listinami, katastrálnímu úřadu s žádostí o zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotkám (opět půjde o formu **záznamu**). Listinami, které se budou dokládat jsou: geometrický plán, doklad o přidělení čísla popisného, kolaudační souhlas a samozřejmě smlouva o výstavbě.¹²⁹

Ad 3.: Třetí možností je, že se vlastník rozestavěné budovy rozhodne pokračovat ve výstavbě na základě smlouvy o výstavbě domu s jednotkami až v době, kdy se budova nachází „alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že navenek je již uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“, tzn. jde o rozestavěné jednotky dle ustanovení § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů. Tady musí vlastník dříve, než smlouvu o výstavbě uzavře, převést k jednotkám odpovídající spoluvlastnické

¹²⁸ tzn. jde o rozestavěnou budovu ve smyslu ustanovení § 27 písm. l) katastrálního zákona

¹²⁹ viz ustanovení § 19 zákona o vlastnictví bytů

podíly k rozestavěné budově, jak ukládá ustanovení § 18 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů.

Převod vlastnictví k rozestavěným jednotkám se bude dít tak, že vlastník nejprve sestaví prohlášení vlastníka budovy dle zásad uvedených v ustanovení § 4 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů, ve kterém vymezí jednotky. Poté uzavře s dalším stavebníkem smlouvu o převodu vlastnictví k jednotce v rozestavěném domě s jednotkami ve smyslu ustanovení § 17 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů a podá návrh na **vkład** práv k rozestavěné jednotce, jak ukládá ustanovení § 36 písm. g) katastrální vyhlášky. Tak se nový stavebník stane vlastníkem dotčené jednotky a společně s dosavadním jediným vlastníkem rozestavěného domu se stanou oba podílovými spoluvlastníky společných částí domu.

Je-li dosavadní vlastník rozestavěného domu i vlastníkem pozemku pod stavbou, musí se prohlášení vlastníka i převod rozestavěné jednotky vypořádat i se vztahy k tomuto pozemku. To znamená, že v prohlášení vlastníka budovy musí být označen pozemek¹³⁰, který je předmětem vlastnictví, a smlouva o převodu rozestavěné jednotky musí zahrnovat i převod příslušného spoluvlastnického podílu na pozemku stavebníka rozestavěné jednotky ve smyslu ustanovení § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Teprve po vyřešení výše uvedených záležitostí mohou stavebníci uzavřít smlouvu o výstavbě a následně stavbu dokončit.

Podobně jako v bodě Ad 2. se smlouva o výstavbě příkládá k návrhu na vydání kolaudačního souhlasu. Po vydání kolaudačního souhlasu požádají stavebníci o provedení zápisu do katastru nemovitostí.

6.3 VESTAVBY, NÁSTAVBY, PŘÍSTAVBY

Střešní nástavby a přístavby představují další možnost, jak vystavit nové jednotky, přičemž bude docházet ke zvětšení budov, a to zvýšením či rozšířením budovy. Půdní vestavby pak představují možnost, jak vystavit nové jednotky za současného využití půd a podkroví, tedy společných částí budovy, které již nikdo nevyužívá; v tomto případě se budova nezvětšuje.

¹³⁰ dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů

Účastníky smlouvy o výstavbě budou vlastníci budovy nebo všichni vlastníci dosavadních jednotek v domě a stavebník či stavebníci nových jednotek.

V případě výstavby jednotek do vlastnictví osob formou vestavby, nástavby a přístavby na základě smlouvy o výstavbě, se může jednat o:¹³¹

- 1. vestavbu, nástavbu, přístavbu budovy, ve které nejsou dosud jednotky ve vlastnictví podle ustanovení § 5 zákona o vlastnictví bytů,**
- 2. vestavbu, nástavbu, přístavbu domu s jednotkami ve vlastnictví,**
- 3. vestavbu, nástavbu, přístavbu domu s jednotkami ve vlastnictví, který byl vystavěn na základě smlouvy o výstavbě.**

Ad 1. : Zde uzavře dosavadní vlastník budovy a stavebníci nových jednotek smlouvu o výstavbě podle ustanovení § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, která kromě obecných náležitostí musí obsahovat i náležitosti speciální podle ustanovení § 18 zákona o vlastnictví bytů. Dále bude součástí smlouvy o výstavbě i vymezení jednotek v dosavadní budově, včetně stanovení velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy, jak stanoví o prohlášení vlastníka ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů. Je-li dosavadní vlastník budovy navíc i vlastníkem pozemku, na kterém budova stojí, musí smlouva o výstavbě zahrnovat rovněž převod příslušných spoluvlastnických podílů na pozemku stavebníkům nových jednotek ve smyslu ustanovení § 21 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. K převodu spoluvlastnického podílu k pozemku je nutný **vklad** práva do katastru nemovitostí. Smlouva o výstavbě bude přílohou návrhu na provedení vkladu, případně lze vše dát do jedné smlouvy.

Stavebníci se výstavbou nových jednotek budou podílet i na výstavbě nových společných prostor.

Pokud na dosavadní budově vázne zástavní právo nebo jiné věcné právo, okamžikem vzniku rozestavěných jednotek bude toto právo váznout i na nových jednotkách.

¹³¹ Olivová, K. , Kuba, B. ,Vávrová, M.: Byty a katastr nemovitostí, 6. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s., 2003, s. 106

Vznik bytového vlastnictví v důsledku výstavby jednotek formou vestavby, nástavby, přístavby na základě smlouvy o výstavbě se do katastru nemovitostí zapíše **záznamem** na základě ohlášení stavebníků doloženého: geometrickým plánem (pokud nastala změna v obvodu budovy, kdy nová jednotka vznikla přístavbou k dosavadní budově), smlouvou o výstavbě a pravomocným stavebním povolením nebo kolaudačním souhlasem.

Ad 2.: Vlastníci dosavadních jednotek v domě a stavebníci nových jednotek uzavřou smlouvu o výstavbě dle všech předepsaných náležitostí. Stojí-li dům ve vlastnictví vlastníka budovy na jeho pozemku, bude nezbytnou součástí smlouvy o výstavbě i převod příslušných spoluvlastnických podílů na pozemku stavebníkům nových jednotek. Opět bude následovat nutný **vkład** vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Na rozdíl od bodu Ad 1. zde dochází k zásadní změně v případě, že na některých dosavadních jednotkách vázne zástavní či jiné věcné právo, které již bylo vloženo do katastru nemovitostí, pak toto právo na nově vystavěné jednotky nepřechází.

Po výstavbě se vznik nových jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu zapíše **záznamem** na základě ohlášení stavebníků doloženého příslušnými listinami, a to smlouvou o výstavbě, pravomocným stavebním povolením nebo kolaudačním souhlasem a geometrickým plánem (při změně obvodu domu, kdy nová jednotka byla přístavěna k dosavadní budově).

Ad 3.: U tohoto typu výstavby nových jednotek formou vestavby, nástavby, přístavby budou stavebníci, tj. vlastníci dosavadních jednotek a stavebníci nových jednotek, postupovat stejně jako v bodě Ad 2. Zde půjde o novou smlouvu o výstavbě, v níž je třeba nově upravit a vymezit všechny speciální obsahové náležitosti, se kterými ustanovení § 18 odst. 1 písm. a) až g) zákona o vlastnictví bytů počítá.

Závěrem této kapitoly považuji za důležité upozornit na důsledky toho, kdyby k výše uvedeným změnám dokončených staveb mělo dojít nebo již došlo bez uzavření smlouvy o výstavbě podle zákona o vlastnictví bytů.

Pokud by byla provedena výstavba nové jednotky v domě formou vestavby, nástavby nebo přístavby, aniž by došlo k uzavření smlouvy o výstavbě stavebníka nové jednotky s ostatními vlastníky jednotek, i když s jejich souhlasem, stala by se spoluvlastnictvím stávajících vlastníků jednotek.¹³² Tuto skutečnost by nezměnilo ani to, že by stavebník jednotky figuroval jak na stavebním rozhodnutí, tak při vydání kolaudačního souhlasu. Vlastnictví jednotek se bez dalšího zapisuje podle smlouvy o výstavbě, popř. jiné listiny (usnesení soudu o dědictví, převodní smlouvy aj.), a nikoli dle účastenství ve dvou jmenovaných stavebních řízení.

6.4 STAVEBNÍ ÚPRAVY, JIMIŽ SE MĚNÍ VELIKOST JEDNOTKY A ROZSAH PŘÍSLUŠENSTVÍ NA ÚKOR SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

Bude-li vlastník jednotky v domě chtít změnit různými úpravami velikost stávající jednotky v domě na úkor společných prostor, uzavře se všemi vlastníky jednotek smlouvu o výstavbě ve smyslu ustanovení § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. V důsledku změny velikosti jednotky, tzn. zvětšení její podlahové plochy, stavebními úpravami na úkor společných částí domu dojde i ke změně (zmenšení) velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Tímto způsobem si zpravidla budou zvětšovat své jednotky ti vlastníci jednotek, kteří bezprostředně sousedí s dnes již nevyužívanými společnými prádelnami, sušárnami, kočárkárny, kolárnami apod.

Je-li pozemek pod domem ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě, bude součástí smlouvy o výstavbě buď převod spoluvlastnických podílů na pozemku, nebo dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnického práva k pozemku. Změnu spoluvlastnických podílů k pozemku je třeba zaevidovat

¹³² Olivová, K., Kuba, B., Vávrová, M.: Byty a katastr nemovitostí, 6. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s., 2003, s. 106

v katastru nemovitostí formou **vkladu** vlastnického práva dle údajů uvedených ve smlouvě o výstavbě.

Změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu se do katastru nemovitostí zapíše na základě ohlášení **záznamem**. Smlouva o výstavbě a kolaudační souhlas musí být přiloženy k tomuto ohlášení.

6.5 STAVEBNÍ ÚPRAVY, JIMIŽ SE MĚNÍ VNITŘNÍ USPOŘÁDÁNÍ DOMU A ZÁROVEŇ VELIKOST SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU

Vlastníci dvou sousedních jednotek se mohou dohodnout, že jeden si zvětší podlahovou plochu své jednotky na úkor podlahové plochy jednotky druhého vlastníka. Nebo může dojít ke sloučení jednotek úplně. Tyto stavební úpravy tak změny vnitřní uspořádání domu a zároveň velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu u výše uvedených dvou vlastníků jednotek. K tomu musí tito dva vlastníci (stavebníci) uzavřít s ostatními vlastníky (stavebníky) jednotek v domě smlouvu o výstavbě v souladu s ustanovením § 13 odst. 3 a § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů.

Smlouva o výstavbě se musí přiložit k žádosti o stavební povolení. Po realizaci úprav a po vydání kolaudačního souhlasu se změna na spoluvlastnických podílech na společných částech domu zapíše **záznamem**.

Podobně jako u předchozího typu smlouvy o výstavbě, jejímž předmětem jsou obdobné stavební úpravy v domě, je nutné se vypořádat i s vlastnickými právy k pozemku, na němž dům stojí. Jsou-li dosavadní vlastníci jednotek navíc spoluvlastníky pozemku, na kterém dům stojí, musí smlouva o výstavbě zahrnovat i převod příslušných spoluvlastnických podílů na pozemku mezi stavebníky ve smyslu ustanovení § 21 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. K převodu spoluvlastnického podílu k pozemku je nutný **vklad** vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smlouva o výstavbě bude přílohou návrhu na provedení tohoto vkladu.

7 ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY A NÁVRHY DE LEGE FERENDA

Bytové vlastnictví představuje jednu z možných forem vlastnictví, kterou zakotvil zákona o vlastnictví bytů. Užití tohoto zákona je výlučně na vůli vlastníka dosavadní budovy. Jen na něm záleží, zda bude nakládat s byty a nebytovými prostory v souladu s tímto zákonem, tedy bude například převádět jednotky do vlastnictví dalším osobám a sám se s novými vlastníky jednotlivých jednotek stane spoluvlastníkem společných prostor, anebo bude celá budova předmětem klasického vlastnického práva nebo spoluvlastnictví (například dosavadních nájemců), jehož režim se bude řídit zejména ustanoveními § 137 a násl. občanského zákoníku.

Předmětem mé rigorózní práce bylo především zabývat se jednou z možných forem vzniku bytového vlastnictví, a to smlouvou o výstavbě. Doufám, že se mi v mé práci podařilo přehledně vyložit problematiku nejen obsahových náležitostí smlouvy o výstavbě, ale i možných typů výstavby tak, jak je zná současná právní úprava.

Věřím, že má práce splnila svůj účel a skýtá přehlednou úpravu a objasnění i souvisejících institutů, jako např. pojem bytové vlastnictví, jeho vznik, ochrana a zánik, pojem jednotka, evidence nemovitostí atd. Snažila jsem se sledovat rovněž instituty týkající se této oblasti. Pokud se mi můj cíl zdařil zrealizovat, budu tomu ráda.

Zákon o vlastnictví bytů byl od svého přijetí v roce 1994 postižen několika novelami, jejichž hlavním úkolem bylo odstranit nejasnosti v jeho právní úpravě. Jelikož do praxe uváděl spoustu nového, co zde nikdy před tím neexistovalo, postupné zkušenosti vycházející z aplikace zákona potvrdily řadu nedostatků. Ty byly často podrobeny diskusi odborné veřejnosti a často i kritice.

Mnohé se snažila napravit novela zákona, provedená zákonem č. 103/2000 Sb., účinná ode dne 1. července 2000. Pro mé téma rigorózní práce bylo z této novely významné upřesnění smlouvy o výstavbě pro nástavby, vestavby a přístavby a potom především odstranění nedostatku ohledně způsobu zápisu práv ze smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí, kdy byl vklad nahrazen zápisem ve formě

záznamu. Vklad práva konstituuje, kdežto zde práva vznikla již uzavřením smlouvy o výstavbě, proto je logičtější již vzniklá práva pouze deklarovat. Proto je zde na místě zápis ve formě záznamu. Výjimkou z této zásady jsou změny a doplňky smlouvy o výstavbě domu s jednotkami, vložené do katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad smlouvy o výstavbě, který byl podán příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději 30. července 2000. O vklad práva půjde napříště jen za situace, že součástí smlouvy o výstavbě bude i převod spoluvlastnických podílů k pozemku.

Tuto část své práce bych chtěla věnovat **návrhu změny právní úpravy** týkající se „smlouvy o výstavbě ve smyslu zákona o vlastnictví bytů“, která mě napadla při studování materiálů k tomuto tématu. Zásadně je zcela troufalé se do něčeho takového pouštět, přesto bych chtěla alespoň naznačit směr pro budoucí změnu právní úpravy konkrétního ustanovení, a to ustanovení § 17 odst. 6 věty druhé zákona o vlastnictví bytů. Nedostatkem, ke kterému jsem dospěla, je právě věta: *„Smlouva o výstavbě je povinnou přílohou k návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí.“* Problematický je způsob zápisu vlastnického práva k rozestavěné jednotce. Jak jsem již v kapitole 4.2 na s. 53 uvedla, bytové vlastnictví k rozestavěné jednotce vzniká ze zákona, přesto zákon váže vznik vlastnického práva k rozestavěné jednotce ke dni podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí (ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem). Namísto této současné právní úpravy se mi zdá vhodnější volit jako způsob zápisu záznam, který odpovídá i ustanovení § 7 odst. 1 zákona o zápisech práv k nemovitostem. Není totiž třeba žádný právní vztah zakládat, právní vztah již vznikl ze zákona, proto by bylo smysluplnější vznik práva pouze deklarovat, a to právě záznamem. Myslím, že by toto nedorozumění v ustanovení § 17 odst. 6 věty druhé zákona o vlastnictví bytů bylo vhodné opravit a sladit tak s ostatními obecně závaznými předpisy. Doposud se tuto nesrovnalost nepodařilo ze zákona odstranit.

Další věcí, kterou by bylo vhodné pozměnit je ustanovení § 13 odst. 3 věty 3 zákona o vlastnictví bytů. Ustanovení se týká úprav, *„jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu ...“*. Jde o případ, kdy vlastníci dvou sousedících jednotek se dohodnou, že jeden si zvětší podlahovou plochu své jednotky na úkor podlahové

plochy jednotky druhého vlastníka. Tímto se změní vnitřní uspořádání domu a zároveň velikosti spoluvlastnických podílů dotčených dvou vlastníků jednotek. Ustanovení zákona o vlastnictví bytů dále pokračuje, že tyto úpravy „*může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§17) uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě*“. Právě onu část „uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě“ bych si dovolila zákonu vytknout. Dle mého soudu, pokud výše uvedené stavební úpravy se dotýkají pouze těchto dvou výše uvedených vlastníků jednotek a mění se pouze jejich spoluvlastnické podíly na společných částech domu a oba s jejich záležitostmi souhlasí, je nadbytečné, aby byli tito vlastníci jednotek nuceni uzavírat smlouvu o výstavbě se všemi vlastníky jednotek v domě. Tyto stavební úpravy se nijak nedotýkají ani ostatních jednotek (resp. jejich podlahové plochy) ani jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu k nim náležejících, proto bych doporučila část „uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě“ vypustit a nahradit například ustanovením „uzavřené mezi vlastníky úpravami dotčených jednotek v domě.“

Na tomto místě bych ráda ještě vzpomenula, že Ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo na základě poznatků z aplikace zákona o vlastnictví bytů v praxi návrh **nové právní úpravy vlastnictví bytů**, který byl předložen v roce 2007 do mezirezortního připomínkového řízení. Návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů) a návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o vlastnictví bytů, byly projednány v Legislativní radě vlády dne 24. ledna 2008 a 2. října 2008 a po dopracování podle návrhů stanovisek Legislativní rady vlády, zpravodajských zpráv a připomínek vzešlých z projednávání byly návrhy zákonů opětovně předloženy dne 4. března 2009 Legislativní radě vlády a projednány v jednotlivých komisích Legislativní rady vlády. Vzhledem ke změnám ve vládě a končícímu funkčnímu období Poslanecké sněmovny již nebyl návrh zákona dále projednáván a legislativní proces tak nebyl ukončen. Z výše uvedeného vyplývá, že je třeba nadále postupovat podle dosavadního zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, a vzorových stanov společenství vlastníků jednotek vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

Návrh zákona byl dopracován a upraven podle připomínek členů Legislativní rady vlády.

Nový návrh zákona 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.¹³³

V rámci rekodifikačních prací byla posuzována možnost zakotvit institut vlastnictví bytů přímo v občanském zákoníku, který by měl být do budoucna komplexním kodexem upravujícím celou oblast věcí a majetkových vztahů všech právních subjektů. V připravovaném občanském zákoníku, se navrhuje prohlásit byty a nebytové prostory za nemovité věci s tím, že jejich úprava bude, tak jako dosud, ponechána zvláštnímu zákonu. Proto i do budoucna bude úprava vlastnictví bytů a nebytových prostorů ve zvláštním samostatném zákoně.

Jedním ze základních východisek při tvorbě návrhu nového zákona bylo neprovádět změny tam, kde se dosavadní úprava osvědčila a ke změnám není věcný či legislativní důvod. Proto bylo zachováno také dosavadní pojetí zvláštní formy podílového spoluvlastnictví budovy, spočívající ve vlastnictví jednotky a s ním spojeného spoluvlastnického podílu na společných částech domu (založené na principu tzv. dualistické koncepce vlastnictví bytu či nebytového prostoru). Zachováno zůstalo také dosavadní pojmosloví týkající se vlastnictví jednotky či nebytového prostoru, spoluvlastnictví společných částí domu a právnické osoby vznikající pro účely správy domu a pozemku, tj. společenství vlastníků jednotek.

Mezi významné navrhované změny, které jsou v návrhu nového zákona obsaženy, patří například, že jsou nově koncipována ustanovení smlouvy o výstavbě domu. Dále u institutu společenství a jeho právních poměrů by mělo dojít 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. V novém zákonu se rovněž navrhuje, aby společenství vzniklo v případech v zákoně uvedených sice povinně, nikoli však automaticky ze zákona

¹³³ Důvodová zpráva k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, s. 38, <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Pravo-Legislativa/Legislativa/MMR-CR-pripravilo-novy-zakon-o-Vla>

jako dosud, ale procesem založení a vzniku, přičemž společenství by vznikalo zápisem v rejstříku společenství, kterému by byl nově přiznán konstitutivní charakter. Nově by bylo možné společenství i v případech (např. dům s méně než pěti jednotkami), kdy povinnost založit společenství nevzniká, a to dobrovolně. Návrh mimo řady technických zlepšení zachovává především zjednodušení a zpřesnění při rozhodování společenství vlastníků jednotek. Nově připouští i možnost přijímání usnesení vlastníků jednotek jako členů společenství také mimo jednání shromáždění vlastníků.

Vzhledem k tomu, že tato právní úprava se dotýká velkého množství jednotek zapsaných v katastru nemovitostí, ať už jako jednotky bytové či nebytové, lze očekávat, v případě přijetí návrhu, zlepšení při správě nemovitostí a tím i dosažení celkově lepšího fungování trhu s nemovitostmi.

V současné době očekáváme **změnu** jedné z nejzásadnějších právních norem České republiky, totiž **Občanského zákoníku**, který je platný již od roku 1964. Platnost nového kodexu se předpokládá v roce 2012 a měla by se ve své podstatě vrátit ke svým kořenům vycházejících z Obecného občanského zákoníku platného od r. 1811 v Rakouském císařství, navazujícího aktuálně na právní úpravy střeoevropského práva pro potřeby evropského unijního práva, dle právních systémů Německa a Rakouska, ale i právní úpravy italské a nizozemské.

Nový Občanský zákoník se svými 2884 paragrafy bude respektovat současné ekonomicko-právní klima a měl by více vyhovovat v aplikační praxi.

Z pohledu nemovitostí návrh¹³⁴ **nového Občanského zákoníku** opětovně zavádí v § 478 princip, že **stavba je součástí pozemku**¹³⁵. „*V případech, kdy vlastnické právo k pozemku a ke stavbě náleží různým osobám, odkládá se právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc až do doby, kdy se vlastnictví pozemku a stavby spojí v rukou jediného vlastníka. Návrh pro toto sjednocení nestanoví žádnou lhůtu, do které musí proběhnout, ale*

¹³⁴ Nový Občanský zákoník, Ministerstvo spravedlnosti ČR, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny_mce-storage/files/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_LRV_090430_final_s%20obsahem.pdf>

¹³⁵ „Superficies solo cedit“ = superficiální zásada

*navrhuje složit vlastníkovi pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníkovi stavby zákonné předkupní právo k pozemku“.*¹³⁶

Nově je v návrhu Občanského zákoníku v § 470 odst. 2 v části rozdělení věci definován byt (za stejných podmínek i nebytový prostor) jako věc nemovitá. „*Je-li byt podle jiného zákona vymezen jako část domu (jednotka) a nabude-li k bytu vlastnické právo první vlastník, hledí se na věc jako na nemovitou věc.*“

S problematikou výstavby neodmyslitelně souvisí i **stavební zákon**. Jeho podoba doznala v posledních letech významné změny, a to v podobě nového zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který s účinností od 1. ledna 2007 nahradil zákon platný po několik desetiletí zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Došlo tak ke zrychlení a zjednodušení povolování staveb. K odstranění průtahů přispívá zejména omezení možností odvolání. Mimo jiné dnes pojmy související se změnou dokončených staveb (nástavba, přístavba apod.) najdeme dnes v úvodních ustanoveních § 2 zákona. Dřív jsme je obtížně našli až na konci zákona, a to v ustanovení § 139 b odst. 3 stavebního zákona.

Na závěr této kapitoly své rigorózní práce bych chtěla ještě na tomto místě chtěla zmínit oblast související s bydlením a jeho výstavbou, a to je dotační politika státu a EU. V rámci národních dotačních programů je možné získat podporu od Ministerstva pro místní rozvoj, které každým rokem vypisuje konkrétní oblasti, v rámci kterých mohou zájemci žádat o peněžní prostředky. Dotaci z národního programu je možné získat na regeneraci panelových sídlišť, zaměřená na revitalizaci veřejných prostranství v panelových sídlištích s více než 150 byty, na výstavbu technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů, na výstavbu bytů zaměřenou na výstavbu sociálních nájemních obecních bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení z důvodu svého věku, zdravotního stavu nebo z dalších důvodů, z nichž vyplývají zvláštní potřeby v této

¹³⁶ Legislativní rada doporučila vládě přijmout návrh občanského zákoníku, Občanské právo, <<http://www.epravo.cz/zpravodajstvi/legislativni-rada-doporucila-vlade-prijmout-navrh-obcanskeho-zakoniku-55829.html?mail>>

oblasti, a další. Ministerstvo pro místní rozvoj o svých programech detailně informuje na svých webových stránkách.

Revitalizaci panelových sídlišť je dále možné financovat prostřednictvím strukturálních fondů z EU. Tato podpora vychází z nástroje zvaného operační program – v tomto případě Integrovaný operační program. Jeho administrací bylo pověřeno Ministerstvo pro místní rozvoj, které je jeho tzv. řídicím orgánem. Programový dokument tohoto operačního programu byl schválen 20.12.2007 a je uzavřen na plánovací období 2007-2013.

8 RESUMÉ

An ownership of flats and non-residential premises means in the Czech legal system a specific form of a joint ownership (it consists of the ownership of a flat or a non-residential premise together with accessorially attached joint ownership of common spaces of a house, in some cases also the joint ownership of a land) with an extra regime of execution of rights and duties which results from this kind of the joint ownership of a house with its housing units.

The valid legal regulation of the ownership of flats and non-residential premises is contained in Act no. 72/1994 Collection of laws, which co-ordinates some joint ownership regulations to houses and some ownership regulations to flats and non-residential premises and adding some other laws (later on just “the Flat Ownership Act”).

The Civil Law Code, Act no. 40/1964 Collection of laws, is the starting point for legal regulation of flats and non-residential premises. In accordance with the Civil Law Code, the flat and the non-residential premise can be an object of especially obligation relationships. The Civil Law Code statements respect the fact that the flat and the non-residential premise are not separable parts of a house and therefore their ownership formation as an individual and separate thing (as a real object of the owner’s right according to the Civil Law Code) is possible only if all the conditions given by the extra law are fulfilled there. The flat Ownership Act is the extra law regime.

It is necessary to distinguish the flat and the non-residential premise as an object of obligation relationship according to the Civil Law Code and the flat and the non-residential premise as an object of the ownership according to the special law Flat Ownership Act. The flat as the object of the ownership according to the special law regime is not the same as according to the Civil Law Code. The Flat Ownership Act uses special term a “unit”, a housing unit. A relationship connected with the unit is managed by the Civil Law Code and other laws that deal with real properties. It is necessary to mention that nowhere in the Czech legal system is said the housing unit is the real property. The flat and the non-residential premise (both

also called the “unit”) are not considered to be the real property until a new Civil Code (now in a preparatory stage) superseding the Civil Law Code from 1964. The statement dealing with “units” will stay (as up to now) in the extra law.

My rigorous thesis begins with a preface followed by historical points connected with the unit’s (flat’s) ownership and a registry of the real property.

Other part of the rigorous thesis deals with an idea of the flat ownership that is connected with a flat building up, then I explain a concept of the flat ownership, a concept of the ownership in general including a content of owner’s right, a concept of the housing unit according to the Flat Ownership Act, a formation and extinction of the flat ownership, including protection of the flat ownership. In this part I also set forth a brief introduction into legislation of a flat transfer in the housing co-operatives as well as an introduction into legislation of the flat ownership and housing co-operatives in some chosen European states.

Following chapter treats a contract of construction including kinds of records to the land register (a valid legislation of records to the land register and specific questions of recording a house built up according to the contract of construction), about individual kinds of constructions in regime of the Flat Ownership Act. These can be a building up a new house with units (flats), a placing in a house, a conversion of a house, an outbuilding of a house, reconstruction changes in a house in the case where the size of a flat can change to the detriment of common places and other reconstruction changes in a house which can cause changes in inner parts of a house.

A land register is connected with a question of the ownership set forth above therefore one chapter is about the land register, about contents of the land register, about kinds of records to the land register and about principles of recording in the land register.

To sum it up, I try to evaluate a validity of legislation, I state some weaknesses of the validity of legislation and I set forth ideas “de lege ferenda” of legislation of the flat ownership which can be an inspiration for the consideration about later evolution of the legal regulation of this field in Czech Republic. In this chapter I can not leave out the consideration of the completely new Flat Ownership

Act preparation. It is comparatively extensively rewritten because of the consequences of the professional discussions, recent experiences as well as because of the intention of re-codification in the Civil Right field. For example a contract regulation of a construction belongs among prepared changes. Furthermore, the concept of owners' partnership of (housing) units and its legal regulation is given by obligatory statute but in future it should be as rights and duties in statements of the new Flat Ownership Act. Till now the Flat Ownership Act misses this statute regulation, however rights and duties could be given just by law that is why this imperfection should be superseded.

The rigorous thesis contains also an example of construction contract and it presents an appendix to the thesis.

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.

10 TŘI KLÍČOVÁ SLOVA V JAZYCE PRÁCE A JEJICH PŘEKLAD V JAZYCE ANGLICKÉM

(bytová) jednotka

housing unit

byt a nebytové prostory

flat and non-residential premises

smlouva o výstavbě

contract of construction

11 PŘÍLOHA: VZOR SMLOUVY O VÝSTAVBĚ

Předmětem této smlouvy o výstavbě jsou stavební úpravy, jimiž se mění, respektive zvětšuje, velikost bytové jednotky na úkor společných částí domu a současně se těmito stavebními úpravami mění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Související ustanovení: - § 13 odst. 3 a § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

Vlastníci bytových jednotek jsou nejen spoluvlastníky podílů na společných částech domu, ale i spoluvlastníky podílů k pozemku. Jejich převod je součástí smlouvy o výstavbě.

Související ustanovení: - § 8 zákona o vlastnictví bytů
- § 17 odst. 2 a § 21 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů

Smlouva o výstavbě musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti. Ke smlouvě o výstavbě jsou připojeny půdorysy podlaží.

Související ustanovení: - § 18 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů

Jestliže součástí smlouvy o výstavbě bude převod spoluvlastnických podílů k pozemku, bude se provádět vklad do katastru nemovitostí.

Související ustanovení: - § 17 odst. 2 a § 21 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů
- § 133 odst. 2 občanského zákoníku
- § 36 písm. n) katastrální vyhlášky

K návrhu na vklad změny spoluvlastnických podílů k pozemku do katastru nemovitostí bude přiloženo tolik vyhotovení smlouvy o výstavbě, kolik je účastníků smlouvy, plus 2 vyhotovení navíc. V mém případě to je celkem 32 vyhotovení. Vklad bude podléhat pětiset korunovému kolku.

Související ustanovení: - z. č. 234/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, příloha k zákonu č. 234/2004 Sb., část X, Položka 120

Po zrealizování výstavby a zkolaudování, pokud je třeba stavební úpravy kolaudovat, provede katastr nemovitostí vklad práva s právními účinky ke dni podání.

Související ustanovení: - § 2 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem

SMLOUVA O VÝSTAVBĚ
podle § 13 odst. 3 a § 17 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb.,
o vlastnictví bytů, v platném znění

Uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli vlastníci bytových jednotek v domě čp. 565, 566 na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Sobotín, obec Sobotín

1. manželé Jan Novák, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000 a Jana Nováková, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 565/1),
2. manželé Jakub Moudrý, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Marie Moudrá, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 565/2),
3. manželé Vítězslav Moudrý, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Marika Moudrá, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 565/3),
4. manželé Radek Matásek, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Romana Matásková, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 565/4),
5. manželé Jaroslav Hrubý, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Marie Hrubá, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 565/5),
6. Obec Sobotín, se sídlem Šumperská čp. 17, Sobotín, PSČ: 788 16, IČ 000000, zastoupena starostou obce ..., (bytová jednotka číslo 565/6),

7. Marek Cetela, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, bytem ..., (bytová jednotka číslo 565/7),
8. manželé Miroslav Nováček, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Ilona Nováčková, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 565/8),
9. Jana Dlouhá, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, bytem ..., (bytová jednotka číslo 565/9),
10. manželé Tomáš Zaoral, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Jiřina Zaoralová, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/2),
11. manželé Svatopluk Černý, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Ludmila Černá, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/3),
12. manželé Metoděj Zahradník, nar. 00. 00. 0000, r.č. 0000000/0000, a Ludmila Zahradníková, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/4),
13. Josef Chalupecký, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, ..., (bytová jednotka číslo 566/5),
14. manželé František Hlavatý, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Libuše Hlavatá, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/6),
15. manželé Arnošt Svěcený, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Jiřina Svěcená, nar. 00. 00. 0000, 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/7),
16. Ladislav Pištělák, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/8),
17. Miluše Borůvková, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/9)
18. Magdaléna Tvrdá, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Radek Bílý, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/1)

a

stavebníci

1. Magdaléna Tvrdá, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, a Radek Bílý, nar. 00. 00. 0000, r.č. 000000/0000, oba bytem ..., (bytová jednotka číslo 566/1)

uzavírají tuto smlouvu o výstavbě, kterou se řeší stavební úpravy, jimiž se mění (zvětšuje) velikost bytové jednotky č. 566/1 na úkor společných částí domu čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Sobotín, obec Sobotín, a současně se těmito stavebními úpravami mění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Sobotín, obec Sobotín, takto:

I. Vymezení dosavadních bytových jednotek v domě

Na základě prohlášení vlastníka dle § 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů k budově čp. 565, 566, ulice Červená, obec Sobotín, ze dne 20. 5. 2000, zapsaného vkladem do katastru nemovitostí pod č. j. 14V8 – 2554/2000 s právním účinky vkladu ke dni 20. 5. 2000, jsou v domě čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Sobotín, vlastníci bytových jednotek vlastníky těchto jednotek:

1) *Bytová jednotka číslo 565/1* o velikosti 2+1 se nachází v 1. PP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,3 m ²
		předsíň	5,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj 1	17,3 m ²
		pokoj 2	19,7 m ²
		sklep	1,4 m ²
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>			59,7 m ²

<i>Vybavení jednotky</i>	:	kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	1ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks
		topná tělesa	3ks
		boiler	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- f) plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 597/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 597/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

2) *Bytová jednotka číslo 565/2* o velikosti 2+1 se nachází v 1.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²	
		předsíň	6,3 m ²	
		koupelna	2,5 m ²	
		WC	1,2 m ²	
		pokoj	1	11,9 m ²
		pokoj	2	19,3 m ²
		šatna		1,4 m ²
		sklep		1,9 m ²
		lodžie		3,6 m ²
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>			57,0 m ²	nezapočítává se do plochy bytu

<i>Vybavení jednotky :</i>		kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	2ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks
		topná tělesa	3ks
		plynový kotel	1ks
		karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení

- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- f) plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

3) *Bytová jednotka číslo 565/3* o velikosti 3+1 se nachází v 1.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj 1	11,9 m ²
		pokoj 2	15,9 m ²
		pokoj 3	19,7 m ²
		šatna	1,4 m ²
		sklep	1,9 m ²
		lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahové plochy jednotky:</i>			73,3 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	2ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	4ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- f) plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

4) *Bytová jednotka číslo 565/4* o velikosti 2+1 se nachází v 2. NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²	
		předsíň	6,3 m ²	
		koupelna	2,5 m ²	
		WC	1,2 m ²	
		pokoj 1	11,9 m ²	
		pokoj 2	19,3 m ²	
		šatna	1,4 m ²	
		sklep	1,9 m ²	
		lodžie	3,6 m ²	nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>			57,0 m ²	

<i>Vybavení jednotky :</i>		kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	2ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks
		topná tělesa	3ks
		plynový kotel	1ks
		karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071

zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

5) *Bytová jednotka číslo 565/5* o velikosti 3+1 se nachází v 2.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj	1 11,9 m ²
		pokoj	2 15,9 m ²
		pokoj	3 19,7 m ²
		šatna	1,4 m ²
		sklep	1,9 m ²
		lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahové plochy jednotky :</i>			73,3 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>		kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	2ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks
		topná tělesa	4ks
		plynový kotel	1ks
		karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

6) *Bytová jednotka číslo 565/6* o velikosti 2+1 se nachází se v 3. NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²	
		předsíň	6,3 m ²	
		koupelna	2,5 m ²	
		WC	1,2 m ²	
		pokoj	1	11,9 m ²
		pokoj	2	19,3 m ²
		šatna		1,4 m ²
		sklep		1,9 m ²
		lodžie		3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>				57,0 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>		kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	2ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks
		topná tělesa	3ks
		plynový kotel	1ks
		karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

7) *Bytová jednotka číslo 565/7* o velikosti 3+1 se nachází v 3.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²

WC		1,2 m ²	
pokoj	1	11,9 m ²	
pokoj	2	15,9 m ²	
pokoj	3	19,7 m ²	
šatna		1,4 m ²	
sklep		1,9 m ²	
lodžie		3,6 m ²	nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahové plochy jednotky:</i>		73,3 m ²	

<i>Vybavení jednotky :</i>	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	2ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	4ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

8) *Bytová jednotka číslo 565/8* o velikosti 2+1 se nachází v 4.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
	1	pokoj	11,9 m ²
	2	pokoj	19,3 m ²

šatna	1,4 m ²
sklep	1,9 m ²
lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>	57,0 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	2ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	3ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

9) *Bytová jednotka číslo 565/9* o velikosti 3+1 se nachází v 4.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
	1	pokoj	11,9 m ²
	2	pokoj	15,9 m ²
	3	pokoj	19,7 m ²
		šatna	1,4 m ²
		sklep	1,9 m ²
		lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu

Celková podlahové plochy jednotky: 73,3 m²

Vybavení jednotky :	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	2ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	4ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

10) *Bytová jednotka číslo 566/1* o velikosti 1+1 se nachází v 1. PP budovy

Popis jednotky	:	kuchyň	12,3 m ²
		předsíň	5,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj 1	17,3 m ²
		sklep	1,4 m ²

Celková podlahová plocha jednotky: 40,0 m²

Vybavení jednotky :	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	1ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks

topná tělesa	2ks
boiler	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 400/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 400/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

11) *Bytová jednotka číslo 566/2* o velikosti 3+1 se nachází v 1.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj 1	11,9 m ²
		pokoj 2	15,9 m ²
		pokoj 3	19,7 m ²
		šatna	1,4 m ²
		sklep	1,9 m ²
		lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu

Celková podlahové plochy jednotky: 73,3 m²

<i>Vybavení jednotky :</i>	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	2ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	4ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- f) plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

12) *Bytová jednotka číslo 566/3* o velikosti 2+1 se nachází v 1.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj 1	11,9 m ²
		pokoj 2	19,3 m ²
		šatna	1,4 m ²
		sklep	1,9 m ²
		lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>			57,0 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	2ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	3ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení

- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- f) plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

13) *Bytová jednotka číslo 566/4* o velikosti 3+1 se nachází v 2.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj 1	11,9 m ²
		pokoj 2	15,9 m ²
		pokoj 3	19,7 m ²
		šatna	1,4 m ²
		sklep	1,9 m ²
		lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahové plochy jednotky:</i>			73,3 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	3ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	4ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- f) plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

14) *Bytová jednotka číslo 566/5* o velikosti 2+1 se nachází v 2.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj 1	11,9 m ²
		pokoj 2	19,3 m ²
		šatna	1,4 m ²
		sklep	1,9 m ²
		lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>			57,0 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>		kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	2ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks
		topná tělesa	3ks
		plynový kotel	1ks
		karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071

zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

15) *Bytová jednotka číslo 566/6* o velikosti 3+1 se nachází se v 3.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²	
		předsíň	6,3 m ²	
		koupelna	2,5 m ²	
		WC	1,2 m ²	
		pokoj	1	11,9 m ²
		pokoj	2	15,9 m ²
		pokoj	3	19,7 m ²
		šatna		1,4 m ²
		sklep		1,9 m ²
		lodžie		3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahové plochy jednotky:</i>				73,3 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>		kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	2ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks
		topná tělesa	4ks
		plynový kotel	1ks
		karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

16) *Bytová jednotka číslo 566/7* o velikosti 2+1 se nachází v 3.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²	
		předsíň	6,3 m ²	
		koupelna	2,5 m ²	
		WC	1,2 m ²	
		pokoj	1	11,9 m ²
		pokoj	2	19,3 m ²
		šatna		1,4 m ²
		sklep		1,9 m ²
		lodžie		3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>				57,0 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>		kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	3ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks
		topná tělesa	3ks
		plynový kotel	1ks
		karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- b) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- c) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- d) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- e) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- f) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- g) plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

17) *Bytová jednotka číslo 566/8* o velikosti 3+1 se nachází se v 4.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyně	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²

WC		1,2 m ²	
pokoj	1	11,9 m ²	
pokoj	2	15,9 m ²	
pokoj	3	19,7 m ²	
šatna		1,4 m ²	
sklep		1,9 m ²	
lodžie		3,6 m ²	nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahové plochy jednotky:</i>		73,3 m ²	

<i>Vybavení jednotky :</i>	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	2ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	4ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 733/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

18) *Bytová jednotka číslo 566/9* o velikosti 2+1 se nachází v 4.NP budovy

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,5 m ²
		předsíň	6,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
	1	pokoj	11,9 m ²
	2	pokoj	19,3 m ²

šatna	1,4 m ²
sklep	1,9 m ²
lodžie	3,6 m ² nezapočítává se do plochy bytu
<i>Celková podlahová plocha jednotky:</i>	57,0 m ²

<i>Vybavení jednotky :</i>	kuchyňská linka	1ks
	sporák	1ks
	vestavěná skříň	2ks
	vana	1ks
	umyvadlo	1ks
	WC mísa	1ks
	topná tělesa	3ks
	plynový kotel	1ks
	karma	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 570/11421 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

II.

Společné části budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Sobotín před prováděním stavebních úprav

Společné části domu čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Sobotín před prováděním stavebních úprav:

- základy včetně izolací
- svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce budovy
- nosné konstrukce lodžii

- d) schodiště a chodby včetně dveří zajišťujících přímý přístup do společných částí a oken zajišťujících osvětlení a větrání společných částí
- e) střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, oplechování)
- f) vstupní prostory (vchody, závětrí) včetně předložených schodišť
- g) sklepní místnosti (kočárkárna, Sušárna, místnost s uzávěry, úklidová místnost)
- h) rozvody pitné vody včetně odboček ze stoupacího potrubí a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám včetně vodovodní přípojky, kanalizace včetně kanalizační přípojky příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. MLVH č.144/1978 Sb. ve znění vyhl. č.185/1988 Sb., rozvody plynu od hlavního uzávěru plynu pro budovu (včetně armatur) k hlavním uzávěrům plynu pro byt, domovní elektroinstalace, slaboproudé rozvody (zvonky a STA)
- i) bleskosvod
- j) komínová tělesa včetně příslušných součástí

Podlahové plochy společných částí:

1.PP	A01	chodba	14,2 m ²
	A02	schodiště	12,4 m ²
	A03	kočárkárna	12,0 m ²
	A04	chodby	5,7 m ²
	A05	úklidová místnost	3,0 m ²
	A06	chodba	5,0 m ²
	A07	místnost s uzávěry	4,1 m ²
	A08	chodba	6,2 m ²
	A09	závětrí	7,1 m ²
1.NP	A10	závětrí	1,9 m ²
	A11	schodiště	15,8 m ²
2.NP	A12	schodiště	16,2 m ²
3.NP	A13	schodiště	16,2 m ²
4.NP	A14	schodiště	16,2 m ²
1.PP	B01	sklepní místnost	12,1 m ²
	B02	schodiště	12,4 m ²
	B03	chodba	14,0 m ²
	B04	chodba	4,1 m ²
	B05	chodba	4,7 m ²
	B06	sklepní místnost	13,6 m ²
	B07	sušárna	19,7 m ²
1.NP	B08	závětrí	1,9 m ²
	B09	schodiště	15,8 m ²
2.NP	B10	schodiště	16,2 m ²
3.NP	B11	schodiště	16,2 m ²
4.NP	B12	schodiště	16,2 m ²

Celkem: **282,9 m²**

III.

Vlastníci jednotek v domě uvedení v úvodním ustanovení této smlouvy jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín, na základě smluv o převodu vlastnictví k jednotce.

IV.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy jsou stavební úpravy, jimiž se mění (zvětšuje) velikost bytové jednotky č. 566/1 na úkor společných částí (sušárna onačená jako B07 o výměře 19,7 m²) domu čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Sobotín, obec Sobotín, a současně se těmito stavebními úpravami mění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Sobotín, obec Sobotín.

Součástí této smlouvy je dále převod spoluvlastnických podílů k pozemku mezi účastníky smlouvy (§21 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění).

V.

Vymezení bytové jednotky č. 566/1 v domě čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Sobotín po provedení stavebních úprav

Bytová jednotky číslo : **566/1**, nacházející se v 1.PP budovy, o velikosti 2+1

<i>Popis jednotky</i>	:	kuchyň	12,3 m ²
		předsíň	5,3 m ²
		koupelna	2,5 m ²
		WC	1,2 m ²
		pokoj 1	17,3 m ²
		pokoj 2	19,7 m ²
		sklep	1,4 m ²

Celková podlahová plocha jednotky: 59,7 m²

<i>Vybavení jednotky</i>	:	kuchyňská linka	1ks
		sporák	1ks
		vestavěná skříň	1ks
		vana	1ks
		umyvadlo	1ks
		WC mísa	1ks

topná tělesa	4ks
boiler	1ks

K vlastnictví jednotky dále patří :

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- c) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu
- d) veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, popř. od zaústění do stoupacího vedení
- e) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- f) plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 597/11618 id. na společných částech budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnický podíl o velikosti 597/11618 id. na pozemcích parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín.

VI.

Společné části budovy čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Sobotín po provedení stavebních úprav

Společné části domu čp. 565, 566 na pozemku parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Sobotín po provedení stavebních úprav:

- a) základy včetně izolací
- b) svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce budovy
- c) nosné konstrukce lodžii
- d) schodiště a chodby včetně dveří zajišťujících přímý přístup do společných částí a oken zajišťujících osvětlení a větrání společných částí
- e) střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, oplechování)
- f) vstupní prostory (vchody, závětrí) včetně předložených schodišť
- g) sklepní místnosti (kočárkárna, místnost s uzávěry, úklidová místnost)
- h) rozvody pitné vody včetně odboček ze stoupacího potrubí a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám včetně vodovodní přípojky, kanalizace včetně kanalizační přípojky příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. MLVH č.144/1978 Sb. ve znění vyhl. č.185/1988 Sb., rozvody plynu od hlavního uzávěru plynu pro budovu (včetně armatur) k hlavním uzávěrům plynu pro byt, domovní elektroinstalace, slaboproudé rozvody (zvonky a STA)

- i) bleskosvod
- j) komínová tělesa včetně příslušných součástí

Podlahové plochy společných částí:

1.PP	A01	chodba	14,2 m ²
	A02	schodiště	12,4 m ²
	A03	kočárkárna	12,0 m ²
	A04	chodby	5,7 m ²
	A05	úklidová místnost	3,0 m ²
	A06	chodba	5,0 m ²
	A07	místnost s uzávěry	4,1 m ²
	A08	chodba	6,2 m ²
	A09	zavětrí	7,1 m ²
1.NP	A10	zavětrí	1,9 m ²
	A11	schodiště	15,8 m ²
2.NP	A12	schodiště	16,2 m ²
3.NP	A13	schodiště	16,2 m ²
4.NP	A14	schodiště	16,2 m ²
1.PP	B01	sklepní místnost	12,1 m ²
	B02	schodiště	12,4 m ²
	B03	chodba	14,0 m ²
	B04	chodba	4,1 m ²
	B05	chodba	4,7 m ²
	B06	sklepní místnost	13,6 m ²
1.NP	B08	zavětrí	1,9 m ²
	B09	schodiště	15,8 m ²
2.NP	B10	schodiště	16,2 m ²
3.NP	B11	schodiště	16,2 m ²
4.NP	B12	schodiště	16,2 m ²

Celkem: **263,2 m²**

Všechny společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci titulu svého spoluvlastnického práva. V domě nejsou společné části, ke kterým mají právo vlastnické pouze někteří vlastníci.

VII.

Určení budoucích spoluvlastnických podílů na společných částech domu

Po právní moci kolaudačního rozhodnutí budou spoluvlastnické podíly jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu následující:

Jednotka č:	Nadzemní podlaží:	Výměra podlahové plochy (v m2)	Spoluvlastnický podíl	Spoluvlastnický podíl (v %)
565/1	1.PP	59,7	597/11618	5,14
565/2	1.NP	57,0	570/11618	4,91
565/3	1.NP	73,3	733/11618	6,31
565/4	2.NP	57,0	570/11618	4,91
565/5	2.NP	73,3	733/11618	6,31
565/6	3.NP	57,0	570/11618	4,91
565/7	3.NP	73,3	733/11618	6,31
565/8	4.NP	57,0	570/11618	4,91
565/9	4.NP	73,3	733/11618	6,31
566/1	1.PP	59,7	597/11618	5,14
566/2	1.NP	73,3	733/11618	6,31
566/3	1.NP	57,0	570/11618	4,91
566/4	2.NP	73,3	733/11618	6,31
566/5	2.NP	57,0	570/11618	4,91
566/6	3.NP	73,3	733/11618	6,31
566/7	3.NP	57,0	570/11618	4,91
566/8	4.NP	73,3	733/11618	6,31
566/9	4.NP	57,0	570/11618	4,91
CELKEM:		1 161,8	11618/11618	100%

VIII.

Převod spoluvlastnických podílů k pozemku

1. Spoluvlastníci pozemku převádějí bezplatně a touto smlouvou již převedli spoluvlastnické podíly k pozemkům parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín, vlastníkům jednotky č. 566/1 takto:
 - 1) vlastník jednotky 565/1 spoluvlastnický podíl o velikosti 117609/132689178 id.
 - 2) vlastník jednotky 565/2 spoluvlastnický podíl o velikosti 112290/132689178 id.
 - 3) vlastník jednotky 565/3 spoluvlastnický podíl o velikosti 144401/132689178 id.
 - 4) vlastník jednotky 565/4 spoluvlastnický podíl o velikosti 112290/132689178 id.
 - 5) vlastník jednotky 565/5 spoluvlastnický podíl o velikosti 144401/132689178 id.
 - 6) vlastník jednotky 565/6 spoluvlastnický podíl o velikosti 112290/132689178 id.
 - 7) vlastník jednotky 565/7 spoluvlastnický podíl o velikosti 144401/132689178 id.

- 8) vlastník jednotky 565/8 spoluvlastnický podíl o velikosti 112290/132689178 id.
 - 9) vlastník jednotky 565/9 spoluvlastnický podíl o velikosti 144401/132689178 id.
 - 10) vlastník jednotky 566/2 spoluvlastnický podíl o velikosti 144401/132689178 id.
 - 11) vlastník jednotky 566/3 spoluvlastnický podíl o velikosti 112290/132689178 id.
 - 12) vlastník jednotky 566/4 spoluvlastnický podíl o velikosti 144401/132689178 id.
 - 13) vlastník jednotky 566/5 spoluvlastnický podíl o velikosti 112290/132689178 id.
 - 14) vlastník jednotky 566/6 spoluvlastnický podíl o velikosti 144401/132689178 id.
 - 15) vlastník jednotky 566/7 spoluvlastnický podíl o velikosti 112290/132689178 id.
 - 16) vlastník jednotky 566/8 spoluvlastnický podíl o velikosti 144401/132689178 id.
 - 17) vlastník jednotky 566/9 spoluvlastnický podíl o velikosti 112290/132689178 id.
2. Vlastníci jednotky č. 566/1 spoluvlastnický podíl o velikosti 2171137/132689178 id. k pozemkům parc. č. 1071 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 1072 zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Sobotín, od shora uvedených vlastníků jednotek do svého podílového spoluvlastnictví přijímají.

IX.

Způsob provádění stavebních úprav a financování nákladů

1. Stavebníci se zavazují provést stavební úpravy v souladu se stavebním povolením.
2. Náklady spojené se stavebními úpravami ponese stavebníci svým nákladem.

X.

Způsob správy společných částí domu a pozemku

A) Hospodaření domu – dle § 4 odst. 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu:

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti spoluvlastnických podílů.
2. Správce je povinen evidovat náklady spojené s provozem domu samostatně od ostatních domů, které má popřípadě ve správě.
3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
5. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby).
6. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se společenstvím vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
7. Vyúčtování záloh služeb provede správce nejpozději do patnácti dnů od obdržení zúčtovacích dokladů od jednotlivých dodavatelů služeb. Jištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do třiceti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně jedenkrát ročně.
8. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkův jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančních hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek.
9. Náklady na správu domu představují zejména:....
 1. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas.
 2. Podmínky pro užívání společných částí, včetně způsobu úklidu společných částí budovy budou uvedeny ve smlouvě o správě budovy. Podmínky mohou být změněny na základě rozhodnutí vlastníků jednotek v budově.
 3. Každý vlastník jednotky je povinen neprodleně po nabytí vlastnických práv k jednotce uspořádat vztah a určeným správcem. Vztahy správce a vlastníků jednotek se řídí zejména ustanoveními § 9 a násl. zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, popř. dalšími ujednáními i rozsahu a způsobu poskytování služeb, stanovených ve smlouvě o správě, uzavřené mezi správcem a vlastníkem jednotky.
 4. Před návrhem na uskutečnění nařízeného prodeje jednotky podle § 14 zák. č. 72/1994 Sb., projedná společenství vlastníků s vlastníkem jednotky důvody neplnění jeho povinností a navrhne mu způsob nápravy.

5. Nedojde-li k nápravě, do jednoho měsíce od projednání neplnění povinností, nebo prokazatelném písemném upozornění na ně, rozhodne společenství vlastníků o podání soudní žaloby v souladu s § 14 zák. č. 72/1994 Sb.
6. Na společné vlastnictví může společenství vlastníků sjednat příslušnou pojistnou smlouvu na dům. Pojistnou smlouvu na vlastnictví jednotky, včetně pojištění příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu může sjednat každý vlastník jednotky samostatně na vlastní náklady

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Účastníci prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že jejímu obsahu porozuměli a že smlouva vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli, což stvrzují svými podpisy na této listině.
2. Po právní moci rozhodnutí o kolaudaci jednotek podají stavebníci návrh na vyznačení nově vniklé jednotky do katastru nemovitostí.
3. Dojde-li ke změně vlastnictví stávajících jednotek v průběhu výstavby nové jednotky, vstupuje nový vlastník jednotky do práv a povinností upravených touto smlouvou.
4. Součástí této smlouvy jsou: - půdorysy podlaží
5. Změny a doplňky této smlouvy lze provést dodatkem k této smlouvě, který podléhá vkladu do katastru nemovitostí.

Datum:

Podpisy:

Ludmila Černá

Svatopluk Černý

... atd.

Každý účastník (celkem 30) smlouvy o výstavbě se podepíše a uvede den podpisu smlouvy.

12 ZDROJE

KNIŽNÍ PUBLIKACE A ODBORNÉ ČLÁNKY:

1. Baudyš, P.: K žalobám ve věci vkladu práva do katastru nemovitostí, Ad Notam, 2004, číslo 2, s. 32
2. Baudyš, P.: Zápis nových staveb do katastru nemovitostí, Právní rozhledy, 2004, číslo 6, s. 224
3. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, 2. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 1999
4. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, 3. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 2004
5. Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, Praha: C. H. Beck, 2002
6. Doležal, J., Mareček, J., Vobořil, O.: Nový stavební zákon v praxi, Linde Praha, a.s., 2006
7. Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, Praha, 2007, s. 14 - 16
8. Dvořák, T.: Poznámky ke společným částem domu, Právní fórum, ASPI, a.s., 2008, číslo 12, s.493
9. Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice, IURIDICA BRUNENSIA, Praha, 1995
10. Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno, 2002
11. Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 1. vydání, Linde Praha, a.s., 2000
12. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2000, 448 s.
13. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, 473 s.

14. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 476
15. Halík, J.: Společenství vlastníků bytů – byty, zvláštní forma vlastnictví, příloha týdeníku Ekonom, 2003, číslo 25, s. 1- 12
16. Holub, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 2. aktualizované a doplněné vydání podle stavu 1. 3. 2003, Linde Praha, a.s., 2003, 1. svazek
17. Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chandrycká, V.: Byty a právo, ASPI, a.s., Praha, 2007, s. 33-34
18. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 7. vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, 1173 s.
19. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 2. aktualizované a doplněné vydání, CODEX Bohemia, Praha, 1997, Díl první
20. Knapp, V., Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 2. aktualizované a doplněné vydání, CODEX Bohemia, Praha, 1997, Díl druhý
21. Knappová, M., Švestka, J.: Občanské právo hmotné, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing, s.r.o., Praha, 2002, svazek 1., s. 259 a násl.
22. Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí po novele, 7. aktualizované a podstatně pozměněné vydání podle právního stavu k 1. 3. 2002, Linde Praha, a.s., 2002
23. Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí po novele, 8. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s., 2003
24. Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí po novele, 9. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 5. 2004, Linde Praha, a.s., 2004
25. Lukeš, L.: Úvaha o zvláštních náležitostech smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, Ad Notam, 2004, číslo 4, s. 93
26. Novotný, M.: Smlouva o výstavbě, Velká kniha smluvních vzorů, 4. přepracované a doplněné vydání, Praha: C. H. Beck, 2003, s. 405

27. Olivová, K., Kuba, B., Vávrová, M.: Byty a katastr nemovitostí, 6. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 1. 2003, Linde Praha, a.s., 2003
28. Olivová, K., Kuba, B., Vávrová, M.: Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání podle stavu k 1.5. 2005, Linde Praha a.s., Praha, 2005
29. Pekárek, M.: Komentář k zákonu č. 72/1994 Sb. o vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům, Masarykova univerzita, Brno, 1994
30. Pekárek, M.: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty, Masarykova univerzita, Brno, 1999, s. 227
31. Pražák, Z.: Vlastnictví bytů, Poradce 2003, číslo 11, PORADCE, s.r.o., Český Těšín, s. 207 – 222
32. Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek, Poradce 2003, číslo 12, PORADCE, s.r.o., Český Těšín, s.196 – 219
33. Selucká, M., Petrová R.: Vlastnictví bytu, Computer Press, 1. vydání, Brno, 2006
34. Schmied, D.: Společenství vlastníků jednotek – Je společenství vlastníků obchodní společností?, Informační servis (Svaz měst a obcí ČR), 2008, číslo 10, s. 21
35. Šešina, M: Postupný zánik pozemkových knih a jeho důsledky pro dnešek, Ad Notam, 2004, číslo 4, s. 95
36. Taraba, M.: Rádce nájemníka bytu, 4. aktualizované vydání, GRADA Publishing, spol. s r.o., Praha, 2001
37. Trajer, V.: Rozhodování soudů ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí, Právní rádce, 2004, číslo 3, s. 20
38. Večeřa, I.: Vlastnické právo ke zhotovené stavbě, Právní rádce, 2004, číslo 8, s. 13
39. Vrcha, P.: Řešení duplicitního zápisu vlastnictví – podruhé, Právní rádce, 2004, číslo 4, s. 77
40. Vrcha, P.: Záписы věcných práv k nemovitostem, De iure, Praha, 2000

41. Vrcha, P., Vrchová, K.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem s komentářem, Poradce 2003, číslo 8 - 9, PORADCE, s.r.o., Český Těšín, s. 57 – 108
42. Zítek, A: Smlouva o výstavbě dle zákona o vlastnictví bytů, Právní rádce, 2010, číslo 8, s. 16

UŽITÉ INTERNETOVÉ STRÁNKY:

www.cuzk.cz (stránky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního)

www.mmr.cz (stránky Ministerstva pro místní rozvoj)

www.psp.cz (stránky Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR)

www.epravo.cz

www.portalsvj.cz

www.spoluvlastnici.cz

www.bytovadruzstva.cz

www.scmbd.cz

www.obcanskyzakonik.justice.cz

www.ivanprikryl.cz (JUDr. Ivan Přikryl, stránky nezávislého odborníka na družstevnictví, bydlení a právo)

SOUDNÍ ROZHODNUTÍ A JUDIKATURA:

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. listopadu 2008, sp. zn. 32 Odo 911/2006 (na s. 6)
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. července 2003, sp. zn. Cdo 2317/2002 (na s. 24)
3. Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. října 1999, sp. zn. Cdon 1010/97 (na s. 24)
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. listopadu 2003, sp. zn. 28 Cdo 1788/2003 (na s. 26)
5. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. června 1998, sp. zn. 33 Ca 16/98 (na s. 28)
6. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. března 1999, sp. zn. 33 Ca 215/98 (na s. 28)
7. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. ledna 1995, sp. zn. 19 Ca 288/94 (odkaz na s. 29)
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004 (na s. 32)
9. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. května 1993, sp. zn. 4 Ca 90/92 (na s. 33)
10. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. července 1998, sp. zn. 33 Ca 44/98 (na s. 40)
11. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. října 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002 (s. 41)
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2002, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000 (na s. 48)
13. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8. února 1999, sp. zn. 33 Ca 190/98 (na s. 65)
14. nález Ústavního soudu ČR ze dne 11.7.1996, sp. zn. II. ÚS 173/95 (na s. 78)