

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
Právnická fakulta  
Katedra obchodního práva

Téma diplomové práce:

**PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ  
K DRUŽSTEVNÍM BYTŮM**

Vedoucí diplomové práce: **Judr. Jaroslav OEHM**

Diplomant: **Ratmír ŠUNKEVIČ**, nar. 10.1. 1978  
5. ročník, 2005/2006

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

V Praze 26. dubna 2006

Ratmír ŠUNKEVIČ  
*Ratmír Šunkevič*

## OBSAH:

<b>ÚVOD</b>	<b>1</b>
<b>PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ</b>	<b>4</b>
1. VLASTNICTVÍ BYTŮ OBECNĚ	4
2. DRUŽSTVO, BYTOVÉ DRUŽSTVO	14
2.1 DRUŽSTVO	14
2.2 BYTOVÉ DRUŽSTVO	18
3. DRUHY BYTOVÝCH DRUŽSTEV	19
3.1 LIDOVÁ BYTOVÁ DRUŽSTVA (LBD)	19
3.2 STAVEBNÍ BYTOVÁ DRUŽSTVA (SBD)	21
3.3 „PRIVATIZOVANÁ“ BYTOVÁ DRUŽSTVA	22
3.4 BYTOVÁ DRUŽSTVA VZNIKLÁ VYČLENĚNÍM	24
3.5 INVESTORSKÁ BYTOVÁ DRUŽSTVA	26
4. K NĚKTERÝM POJMŮM	26
4.1 BYT A JEDNOTKA	26
4.2 SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU	28
4.3 DRUŽSTEVNÍ BYT	29
4.4 BUDOVA	31
4.5 DŮM S BYTY A NEBYTOVÝMI PROSTORY VE VLASTNICTVÍ	35
5. PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ K DRUŽSTEVNÍM BYTŮM	35
5.1 ZÁKON Č. 72/1994 SB., O VLASTNICTVÍ BYTŮ	35
5.2 PŘEDMĚT PRÁVNÍ ÚPRAVY ZÁKONA	37
5.2.1 Vznik vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví budovy	38
5.2.2 Prohlášení vlastníka a jeho náležitosti	38
5.2.3 Převod první jednotky v domě	42
<b>PŘEVODY JEDNOTEK DO VLASTNICTVÍ</b>	<b>44</b>
1. PŘEVODY JEDNOTEK OBECNĚ	44
2. PŘEVODY JEDNOTEK VE VLASTNICTVÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV OBECNĚ	47
2.1 SPECIFIKA PŘEVODŮ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ	56
2.2 SPECIFIKA PŘEVODŮ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ V NÁSTAVBÁCH A VESTAVBÁCH	58
<b>ZAVĚR</b>	<b>62</b>

## Seznam použitých zkratek

*Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, jsou právní předpisy citovány ve znění pozdějších předpisů*

BytZ	zákon č. 72/1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým a doplňují některé zákony (o vlastnictví bytů)
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

## ÚVOD

Pokud se někdo v dnešní době rozhodne řešit svou bytovou situaci, má k tomu vhodné podmínky. Banky poskytují úvěry za přijatelných podmínek, a je tedy možné, pokud zájemce o koupi bytu nemá vlastní finanční prostředky, tyto získat celkem bez větších potíží. V současné době je na trhu s nemovitostmi mnoho bytů různých kategorií a kvalit. Ceny se liší podle velikosti bytu, podle lokality, ve které se byt nachází atd. Důležitým prvkem, na který je třeba při výběru bytu zaměřit pozornost, je však otázka, zda se jedná o byt „družstevní“ nebo o byt v „osobním vlastnictví“. Tato označení jsou používána zcela běžně jako hlavní rozlišovací znak při nabídce bytů, dokonce i renomovanými realitními kanceláři, přičemž je nutno říci, že se jedná o pojmy velmi nepřesné a zavádějící. Pojem „osobní vlastnictví“ v dnešním právním řádu nenajdeme. Jedná se o pozůstatek minulé doby, kdy osobní vlastnictví bylo jedním z typů vlastnictví. Předmětem osobního vlastnictví mohly být, podle zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, také byty. Pokud se tedy dnes používá tento pojem v souvislosti s prodejem bytů, myslí se tím byt, který je samostatným předmětem vlastnického práva. Vlastníkem může být jak osoba fyzická tak osoba právnická, např. družstvo. Na kupujícího je tedy převedeno vlastnické právo, a tím se stává vlastníkem bytu. Bankovní úvěr na tento typ bytů se získává jednodušeji, jelikož je možno zřídit ke kupovanému bytu zástavní právo, které poskytnutí úvěru zajišťuje. Z tohoto důvodu jsou byty v „osobním vlastnictví“ poptávány ve větší míře a jejich cena je mj. proto vyšší.

Pojem „byt v družstevním vlastnictví“ je právně mnohem více nepřesný než výše uvedený pojem „byt v osobním vlastnictví“. V případě

„bytu v družstevním vlastnictví“, ve smyslu, v jakém je používán při nabídce bytů, se vůbec nejedná o vlastnictví v právním smyslu. Předmětem vlastnického práva v tomto případě není byt, ale budova, a jeho subjektem je právnická osoba, nejčastěji bytové družstvo. Prodejem „bytu v družstevním vlastnictví“ se tedy míní úplatný převod členského podílu v bytovém družstvu, nikoli převod vlastnického práva k bytu, což v tomto případě z právního hlediska možné není. Získat bankovní úvěr na pořízení „bytu v družstevním vlastnictví“ je problematické, jelikož zájemce musí mít k dispozici nemovitost, která by se stala předmětem zástavního práva.

Cílem této práce je popsat problematiku vlastnictví k družstevním bytům, jeho vývoj, současnou právní úpravu a v poslední řadě také zmínit připravovaný návrh nového zákona o vlastnictví bytů.

V kapitole I. bodě 1. se budu věnovat vlastnictví obecně s důrazem na vlastnictví bytové, teoretickým koncepcím, historii tohoto institutu a předchozí právní úpravě.

Následující dva body kapitoly I. se zabývají družstvem a bytovým družstvem, jejich definicemi a současnou právní úpravou a jsou zde vymezeny jednotlivé druhy bytových družstev.

Bod 4. kapitoly I. vysvětluje některé pojmy používané v souvislosti s problematikou bytového vlastnictví.

Kapitola II. je věnována zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Je zde popsán předmět právní úpravy tohoto zákona, zejména vznik vlastnictví jednotek, a převážná část této kapitoly je věnována problematice převodu jednotek do vlastnictví s ohledem na zvláštnosti převodu jednotek jednotlivých typů bytových družstev.

Závěrem se pokusím přiblížit hlavní aspekty připravovaného zákona o vlastnictví bytů, který je v současné době ve druhém čtení v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR.

## I.

## PRÁVNÍ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ

**1. Vlastnictví bytů obecně**

Vlastnické právo je základní a nejdůležitější věcné právo. Vlastnické právo je realizací jednoho ze základních lidských práv a jako takové je chráněno ustanovením Listiny základních práv a svobod. Čl. 11 odst. 1 prohlašuje: „každý má právo vlastnit majetek“ a „vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Tato ustanovení navazují na čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv, kde se uvádí: „Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svého majetku svévolně zbaven.“ V pozdějších mezinárodních úmluvách, a to v Mezinárodním paktu o občanských a politických právech, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech ani v původním textu Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod z r. 1950 toto právo zakotveno není. Obsahuje ho až čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, kde se stanoví že „každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek.“ Podobně tento princip zakotvuje ObčZ v ustanovení § 124: „Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana“. Tato ustanovení jsou reakcí na nedávnou minulost, kdy vlastnické právo bývalo rozděleno a odstupňováno a jednotlivé druhy byly podřízeny různému režimu.

Podat přesnou a vyčerpávající definici vlastnického práva není jednoduché. Nejčastěji je vlastnické právo chápáno jako absolutní právní



panství člověka nad věcí<sup>1</sup>. Absolutnost vlastnického práva bývá spatřována ve svobodě vlastníkovy vůle nakládat se svou věcí a v jeho možnosti každého jiného z nakládání s věcí vyloučit. Vlastnické právo může být omezeno jen v zákonem stanovených případech, jak to předpokládá čl. 11 odst. 2 LZPS. Tzv. analytická definice vlastnického práva chápe vlastnické právo jako soubor dílčích oprávnění vlastníka. Tímto způsobem vymezuje vlastnické právo i náš ObčZ v ustanovení § 123: „Vlastník věci je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.“

Pojetí vlastnického práva se během historie měnilo a ani různé právní řády nejsou v této otázce jednotné. Římské právo rozpracovalo institut vlastnického práva velmi podrobně. Vlastnické právo bylo římským právem považováno za všeobecné, přímé a výlučné právní panství nad věcí. Vlastník mohl věc držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat (*ius fruendi*), s věcí nakládat (*ius disponendi*) a mohl ji i zničit (*ius abutendi*). Znak všeobecnosti tedy znamenal, že vlastník mohl s věcí nakládat jakýmkoli způsobem. Znak přímosti se projevoval tak, že vlastník bez ničí pomoci mohl svoji věc kdykoli a kdekoli uchopit, a tak uplatnit svoje právo, podle původního římskoprávního nazírání tak mohl učinit i svépomocí. Třetí teoretický znak, znak výlučnosti, byl charakteristický tím, že vlastník mohl každému zabránit, aby zasahoval do výkonu jeho práva. Římští právníci tuto teoretickou koncepci neomezeného právního panství často opouštěli, jelikož počítali s tím, že vlastník může být omezen ve svém působení na věc, a to buď tím, že k věci má jisté oprávnění věcně právního charakteru osoba jiná,

---

<sup>1</sup> Knappová, Marta, Švestka, Jiří: Občanské právo hmotné, Svazek I., ASPI 2002, str. 269

anebo tím, že vlastník při výkonu naráží na stejně neomezená práva druhých vlastníků k předmětu jejich vlastnictví.<sup>2</sup>

Je třeba dodat, že římské právo neposkytovalo stejnou ochranu všem vlastníkům. Největší ochrany požívalo tzv. kviritské vlastnictví, jehož subjektem mohl být pouze římský občan.<sup>3</sup>

V období středověku byly majetkové vztahy založeny na lenním zřízení, tedy na principu, který neměl s individuálním pojetím vlastnického práva mnoho společného. Objevuje se pojem děleného vlastnictví - vlastnictví vrchní (*dominium directum*) a vlastnictví užitků (*dominium utile*), které vydrželo až do 19. stol., kdy ještě rakouský Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 takto rozdělené vlastnické právo zmiňuje v ustanovení §§ 357 - 360. Toto pojetí bylo odstraněno až recepcí římského práva.

Charakteristickým znakem koncepce vlastnického práva se postupně stala mimo jiné i jeho přirozenost. Hugo Grotius, jako jeden z hlavních autorů těchto přirozenoprávních výkladů pojmu vlastnictví a jeho původu, odvozuje přirozené právo od Boha. Pozdější přirozenoprávní teorie odvozují přirozená práva ze samého rozumu a rovněž vlastnické právo je tedy dáno rozumem samým. J.J. Rousseau ve své práci „O původu nerovnosti mezi lidmi“ vidí původ této nerovnosti v soukromém vlastnictví a pro vznik vlastnictví přikládá velký význam lidské práci.<sup>4</sup> G. W. F. Hegel vychází při svém výkladu vlastnického práva především z myšlenky svobody a opírá

---

<sup>2</sup> Kincl, J., Urfus, V.: Římské právo, Praha, Panorama 1990, str. 198 - 200

<sup>3</sup> Kincl, Jaromír, Urfus, Valentin, Škrejpek, Michal: Římské právo, C.H. Beck 1995, str. 158

<sup>4</sup> Rousseau, J.J.: O původu nerovnosti mezi lidmi, český překlad, Praha, nakladatelství Svoboda 1949, str. 61

své chápání vlastnického práva o vůli, když „kořen vlastnictví neleží v uspokojování lidských potřeb, ale ve vůli.“<sup>5</sup>

Neomezenost vlastnické práva jako jeho pojmový znak nalezneme téměř ve všech velkých kodifikacích soukromého práva z počátku 19. stol. Např. v Code Napoleon z roku 1804, v ustanovení článku 544, který definuje vlastnictví tak, že je to „právo užívati a disponovati věcmi nejabsolutnějším způsobem, leč by byly užívány způsobem zakázaným zákony nebo pravidly...“ Rakouský všeobecný zákoník z roku 1811 definoval vlastnictví v ustanovení § 354 tak, že „chápáno jako právo jest vlastnictví oprávnění nakládati podle libosti podstatou a užitky věci a každého jiného z toho vyloučiti.“

Teoretickým zásahem do dogmatické víry ve vlastnickou svobodu, tj. víry v její zásadní neomezenost, bylo pojetí vlastnického práva jako sociální funkce. „Vlastník se zřetelem k sociální solidaritě lidí není neomezeným suverénem věci, nýbrž pouze jejím správcem, avšak s dalekosáhlými oprávněními.“ Autorem této teorie byl na počátku 20. stol. Léo Duguit.<sup>6</sup> Rok 1948 přinesl velmi významné změny v pojetí vlastnického práva. Dogma o vlastnické svobodě bylo zcela opuštěno. Stalo se tak nejprve Ústavou z roku 1948<sup>7</sup>, po ní Občanským zákoníkem z roku 1950 a ještě výrazněji Občanským zákoníkem z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb.) Ten rozlišoval tři základní formy vlastnického práva: státní vlastnictví, družstevní vlastnictví (jako typ vlastnictví socialistického, ovšem nižšího

<sup>5</sup> Hegel, G. W.F.: *Grundlinien der Philosophie des Rechts*, Stuttgart, Fromann 1928, str. 99, cit. in: Knapp, V.: *Vlastnictví v lidové demokracii*, Praha, Orbis, 1952, str. 198

<sup>6</sup> Duguit, L.: *Les transformations générales du Droit privé depuis le Code Napoleon*, Paris, cit. in: Knapp, V.: *Vlastnictví v lidové demokracii*, Praha, Orbis, 1952, str. 198

<sup>7</sup> ústavní zákon č. 150/1948 Sb. ze dne 9.5. 1948

typu než státní vlastnictví) a vlastnictví společenských a jiných organizací. Na vrcholu tohoto hierarchicky uspořádaného systému stálo vlastnictví socialistické, jemuž právo přiznávalo nejintenzivnější, privilegovanou ochranu. Dále ObčZ zavedl institut osobního vlastnictví, který je z hlediska vlastnictví bytů významný. Ustanovení § 127 ObčZ v tehdejší znění vypočítával, co bylo jeho předmětem. Byly to zejména příjmy a úspory z práce a ze sociálního zabezpečení, dále věci domácí a osobní potřeby, rodinné domy a rekreační chaty. Zákon č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví bytů uznal za předmět osobního vlastnictví i byty, jako samostatné věci v právním smyslu.

Bytové vlastnictví (vlastnictví bytů) můžeme považovat za specifický druh vlastnictví a je to dáno především jeho předmětem, kdy je nutné se vypořádat s existencí bytu v rámci budovy.

Za předchůdce institutu bytového vlastnictví považuje Luby<sup>8</sup> ve středověku institut tzv. patrového vlastnictví, jehož vznik umožnilo stanovisko tehdejšího práva k nejen reálné, ale i právní dělitelnosti věci a k povaze vztahu pozemku a na něm postavené budovy. Toto stanovisko vycházelo z ekonomicko-společenských podmínek a potřeb tehdejšího společenského zřízení, kdy počty obyvatelstva narůstaly a „prostorová“ nouze se uvnitř měst zvyšovala, v důsledku čehož byly pozemky ve městech velmi drahé. Měšťané se tedy při výstavbě domů sdružovali a stavěli domy podřízené režimu bytového vlastnictví. Uznávala se tedy dělitelnost věcí z hlediska vlastnického práva a jednotlivé reálné části budovy (byty,

---

<sup>8</sup> Luby, Š.: Vlastnictví bytov, Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Bratislava 1971

poschodí a nebytové prostory, např. dílny nebo skladiště) se považovaly za samostatné předměty vlastnictví. Neplatila tedy římskoprávní zásada „superficie solo cedit“, tudíž bylo možné připustit, aby části budovy byly ve vlastnictví různých subjektů.

Novověké právní soustavy soukromé vlastnictví jako feudální přežitky neuznávaly. Je to dáno i tím, že ekonomicko-sociální potřeba využívat institutu „bytového“ nebo „patrového“ vlastnictví opadla. Města měnily svoji strukturu, nejsou již uzavřená, obyvatelstvo se stěhuje ven za hradby měst. Tím se vytvořily předpoklady pro stavbu rodinných a nájemních obytných domů. V důsledku recepce římského práva se také začala uplatňovat výše zmíněná římskoprávní zásada a té se dělení nemovitostí ve vertikálním směru přičilo.

Předmětem občanskoprávních vztahů, a tím tedy i vlastnického práva mohou být, podle naší právní úpravy, jak byty tak i nebytové prostory.<sup>9</sup> Tím ObčZ vytváří právní fikci, když umožňuje, aby část jiné ucelené věci, budovy, byla považována za samostatnou věc v právním smyslu. Podrobnější úpravu přenechává ObčZ speciálnímu zákonu.<sup>10</sup> Tímto speciálním zákonem je zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.<sup>11</sup>

Obecná definice pojmu byt v českém právním řádu chybí. Byt není věcí v právním smyslu, proto byla vytvořena výše zmíněná fikce. Pro toto tvrzení najdeme oporu v § 118 odst. 1 a odst. 2 ObčZ. Pokud by byt věcí v právním smyslu byl, nemusel by být uveden jako speciální předmět občanskoprávních vztahů v ustanovení § 118 odst. 2. Stejně tak § 119 ObčZ

---

<sup>9</sup> viz. § 118 odst. 2 Obč.Z

<sup>10</sup> viz. § 125 odst. 1 ObčZ

<sup>11</sup> zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

dělí věci na věci movité a nemovité. Věcí movitou byt není zcela nepochybně a za věci nemovité považuje ObčZ pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Podle § 3 zákona č. 72/1994 Sb. je třeba na práva a povinnosti, které se vztahují na byty a nebytové prostory jako samostatné předměty občanskoprávních vztahů, aplikovat úpravu ObčZ a dalších právních předpisů, týkající se nemovitostí, pokud tento zákon nestanoví jinak.

Za charakteristický znak bytového vlastnictví, který jej vymezuje vůči vlastnickému právu k nemovitostem obecně, se považuje pluralita předmětů. Předmětem vlastnického práva je tedy v tomto případě byt a zároveň budova, jejíž je byt součástí.

Teorie, které se zabývají problémem bytového vlastnictví, se s pluralitou předmětů a subjektů vlastnického práva vypořádávají různě. Rozlišujícím kritériem je přitom to, jakou povahu přisuzují jednotlivé koncepcie právu k bytu a právu k budově. Zda se jedná o jedno vlastnické právo, mající za předmět jak budovu tak dům, nebo zda se jedná o dvě vlastnická práva, či zda se vůbec o vlastnické právo nejedná a jde o jiný, zvláštní druh vlastnického práva.<sup>12</sup> Z hlediska tohoto rozlišení dělí Luby<sup>13</sup> teorie na teorie monistické a dualistické.

Monistické koncepcie, které odmítají dělitelnost budovy a za předmět vlastnictví berou pouze dům, neuznávají byt za samostatný předmět

---

<sup>12</sup> např. Zuklínová, M.: Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, In: Právník roč. 1979, č. 5, str. 476 a násl.

Cepl, V.: Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy k bydlení, In: Právník roč. 1984, č. 11 s. 1030

a násl.

<sup>13</sup> Luby, Š.: Vlastnictví bytov, Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Bratislava 1971

vlastnictví. Některé naopak uznávají za předmět vlastnictví pouze byt a popírají existenci společných částí domu nebo k těmto částem nepřipouštějí spoluvlastnické právo, které by přistupovalo k vlastnickému právu k bytu.

Dualistické koncepce uznávají za předmět vlastnického práva jak dům tak i byt. Některé z nich vycházejí z toho, že existuje spoluvlastnické právo ke společným částem domu, čímž je vyřešen problém vlastnictví budovy, a k němu přistupuje zvláštní vlastnické právo k bytu. Spoluvlastník budovy je tak zároveň vlastníkem bytu. Jiné dualistické koncepce naopak upřednostňují vlastnické právo k bytu a spoluvlastnické právo ke společným částem domu, případně k pozemku, na kterém budova stojí, jsou k němu ve vztahu akcesorickém.

Dualisticko-monistické koncepce vycházejí z předpokladu, že dům a byt jsou dva samostatné předměty právních vztahů, ale vzhledem k tomu, že jsou spolu reálně a neodlučně spojeny, je nutno je považovat za jeden celek. Proto považují spoluvlastnické právo k domu a zvláštní právo k bytu za jedině vlastnické právo - vlastnické právo svého druhu.

Některé názorové proudy této koncepce vidí podstatu bytového vlastnictví v tom, že budova je ve spoluvlastnictví kolektivu vlastníků (pluralita subjektů) mající zvláštní povahu, tedy nejedná se o právnickou osobu ani o sdružení bez právní subjektivity. Jiné varianty monisticko-dualistické koncepce preferují budovu, přiznávají k ní spoluvlastnické právo

a spoluvlastníci nejsou vlastníky ideálních částí budovy, ale jejich díly mají reálnou podobu a tou je byt.

Poslední kategorií koncepcí, které se zabývají bytovým vlastnictvím, jsou tzv. antivlastnické teorie. Odmítají uznat byt za předmět vlastnického práva. Tvrdí, že byt není, vzhledem k reálné nemožnosti rozdělení budovy, věcí v právním smyslu. Toto postavení nemůže být bytu přiznáno, neboť by to odporovalo obecně uznávaným a platným pojetím věci v právním smyslu. Jiné antivlastnické teorie připouštějí, že byt by mohl být předmětem vlastnického práva, ale toto právo je omezeno ostatními právy (tedy dalších vlastníků bytů) tak zásadně, že obsahově i významově ztrácí charakter vlastnictví. Právo k bytu tedy může mít povahu jiného, zvláštního druhu věcného práva.

Tyto obecné teorie se promítají do jednotlivých právních úprav vlastnictví k bytům. V období první republiky otázka bytového vlastnictví právním řádem upravena nebyla. Bylo to zejména vlivem německého práva, které nepřipouštělo reálné dělení domů. V jiných zemích, např. v Maďarsku, Rumunsku, Bulharsku i v Itálii byl institut bytového vlastnictví zahrnut do právních řádů. Reálnému rozdělení budovy bránila všeobecně přijímaná zásada *superficie solo cedit*. Po druhé světové válce a vydáním Občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., který nabyl účinnosti dne 1.1.1951, byla tato zásada z našeho právního řádu odstraněna, jelikož půda se stala předmětem socialistického vlastnictví. Stavby na pozemcích ale musely vlastnit i nestátní socialistické organizace, tudíž vznikl stav, který nemohl obstát s výše uvedenou zásadou. Stavba se stala samostatnou věcí v právním smyslu netvořící nerozlučný celek s pozemkem. Naproti tomu v ustanovení v § 24,



ktelé vymezilo pojem části věci, vyloučil ObčZ z roku 1950 možnost, aby se byt považoval za samostatnou věc. Část věci definoval tak, že je jí vše, co k věci podle její povahy patří a nemůže být od ní odděleno bez toho, aby se tím věc nebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila. Byt se stal samostatnou věcí v právním smyslu až podle zákona č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví. Právně se tedy osamostatnily i části budovy. Zákon č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům vycházel z teorie monistické, a to takové, která upřednostňuje jako předmět vlastnictví byt. Ke společným částem budovy a k budově existovalo spoluvlastnické právo, které ale nebylo vedlejším předmětem osobního vlastnictví k bytu. „...Původní úprava vlastnictví bytů vycházela z monistické teorie, podle níž je předmětem vlastnictví byt. Dům, správněji jeho společné části, nebyly považovány za předmět vlastnictví k bytu, ale za předmět spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastnická práva byla jen akcesorickými ve vztahu k vlastnictví k bytu. Toto spoluvlastnictví však nebylo považováno za obsahovou část vlastnického práva, a proto dům, či jeho společné části, nebyly ani z tohoto titulu předmětem k vlastnictví k bytu.“<sup>14</sup>

Ustanovení § 23 odst. 1 zákona č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům upravilo analogické použití ObčZ, takže se na osobní vlastnictví k bytům vztahovala obecná úprava osobního vlastnictví v ObčZ.

Tento zákon představuje první právní úpravu bytového vlastnictví na našem území. Osobní vlastnictví k bytům mohlo podle zákona vzniknout buď novou výstavbou nebo prodejem bytů od státu. Nejdříve byla tato možnost omezena tím, že v obytném domě musí být takto prodány všechny

<sup>14</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 6

byty současně, posléze, novelou z roku 1978 (zákonem č. 30/1978 Sb.), mohly být byty prodávány i jednotlivě.

Zákon se nevztahoval na družstevní ani na soukromý bytový fond. O tomto zákoně se ve své práci zmiňuji z toho důvodu, že se jedná o první právní úpravu bytového vlastnictví v našem právním řádu. Další právní úpravou institutu bytového vlastnictví je zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a je mu je věnována kapitola I. bod 5. této práce.

## **2. Družstvo, bytové družstvo**

### 2.1 Družstvo

Právní úprava družstva je obsažena v zákoně č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, a to v hlavě druhé, části druhé. Družstva vymezuje v § 221 v odst. 1 jako „společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů“.

Družstvo neplní a nikdy neplnilo pouze funkci ekonomickou, tedy družstva nebyla zakládána jen za účelem zisku jejich členů. Významnou funkcí družstva je jejich funkce sociální. Za principy, na kterých je družstevnictví postaveno, jsou teorií považovány: princip dobrovolnosti členství, princip kolektivismu (není možná existence jednočlenného družstva, jelikož podstatným znakem družstevnictví je vzájemná spolupráce jeho členů), princip družstevní demokracie (v družstvu se rozhoduje na členské schůzi většinou hlasů, počítanou nikoli podle velikosti podílů, ale počtu hlav, jak vyplývá z ustanovení § 240 odst. 1, Obchodního zákoníku) a

princip rovnosti členů (každý člen má stejná práva, pokud stanovy neurčí jinak)<sup>15</sup>.

Družstva můžeme dělit do tří skupin. Při tomto dělení se vychází z definice obsažené v ObchZ.

Prvním typem jsou ta družstva, která jsou založena pouze za účelem podnikání. Družstva, která mají podporovat podnikání svých členů, jsou typem druhým (např. družstvo založené soukromými zemědělci za účelem získání vyšších výkupních cen obilí). Tato podpora může mít podobu materiální, finanční nebo se může jednat o podporu ve formě určitých služeb usnadňujících podnikání členů družstva. Třetím typem jsou družstva, která mají za cíl zajistit uspokojení sociálních, kulturních vzdělávacích potřeb a zájmů členů družstva.<sup>16</sup> Všechny uvedené typy spojuje jeden z hlavních principů družstevnictví - princip solidarity, tj. vzájemná pomoc a podpora při dosahování určitých společných cílů. Jde tedy o shromažďování prostředků občanů k cílům, kterých by samostatně nebyli schopni dosáhnout. „Drobní zemědělci, dělníci, živnostníci apod. jen těžko dosáhnou na drahé, vysoko úročené bankovní úvěry. Proto je lepší, aby se sdružili v úvěrové záložně, do které vloží své peníze, a ta jim bude půjčovat potřebné prostředky na nízký úrok“<sup>17</sup>

Jiným dělením může být rozdělení družstva podle předmětu činnosti na družstva zemědělská, družstva výrobní, družstva spotřební, družstva

<sup>15</sup> Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, C.H. Beck, 2001, 2. vydání, str. 3

<sup>16</sup> T. Dvořák přidává ještě družstva provozující z části podnikatelskou činnost a z části nepodnikatelskou činnost

Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, C.H. Beck, 2001, 2. vydání, str. 12

<sup>17</sup> Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, C.H. Beck, 2001, 2. vydání, str. 3

bytová – která jsou výhradně nepodnikatelského typu<sup>18</sup>. V praxi se ovšem družstva čistě v těchto podobách nevyskytují. Je to především díky tomu, že se jednotlivé funkce družstva navzájem doplňují.

První družstvo v Evropě vzniklo v roce 1844,<sup>19</sup> velký rozvoj pak zaznamenalo družstevnictví během 2. poloviny 19. stol. Na našem území byla první družstva zakládána nejprve podle císařského patentu č. 253/1952 ř.z. o spolcích. Od roku 1873 byl základem právní úpravy družstevnictví zákon č. 70/1873 ř.z. o výdělkových a hospodářských společenstvech, který platil na našem území až do roku 1949. Během období 1. republiky bylo nejrozšířenějším odvětvím peněžní družstevnictví, v podobě různých živnostenských, zaměstnaneckých a občanských záložen, a družstevnictví navazující na zemědělskou prvovýrobu (družstva mlékařská, lihovarská, škrobárenská, ovocnářská a tkalcovská).<sup>20</sup> Rok 1948 přinesl významnou změnu, která zasáhla vývoj družstevnictví na našem území. Združstevňování se sice stalo státní politikou, avšak pouze tam, kde se to novému režimu zamlouvalo. „Výsledkem této státní družstevní politiky byla sice početná a celostátně rozprostřená síť družstev spotřebních, výrobních, zemědělských a později i bytových, ale šlo o družstva výrazně modifikovaná.“<sup>21</sup> V první fázi byla likvidována družstva živnostníků (zejména lihovarnická, mlékárenská a jiná), jejichž samostatnost a demokracie vadila tehdejšímu režimu nejvíce. V roce 1952 došlo k likvidaci družstevních záložen sloučením se státními

<sup>18</sup> Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, C.H. Beck, 2001, 2. vydání, str. 13, družstva nepodnikatelského typu jsou taková družstva, v nichž se jejich členové sdružili nikoliv proto, aby společně podnikali, ale aby jimi založené družstvo zabezpečilo uspokojení jejich sociálních, kulturních, vzdělávacích a jiných podobných potřeb.

<sup>19</sup> jednalo se o *Rochdale Society of Equitable Pionners* – Rochdalecké družstvo poctivých průkopníků, tamtéž str. 3

<sup>20</sup> Římalová, Holešovsky: Družstva, C.H. Beck 2004, 2. vydání, str. 3

<sup>21</sup> Helešic Fr.: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás. Praha, Ediční středisko PF UK 1997, s. 27

spořitelny. Formálně nejméně se zásahy státní politiky dotkly zemědělských družstev, ale de facto byla tato družstva přeměněna na velké zemědělské podniky, které neměly s principy družstevnictví nic společného. Členství v družstvu se stalo formálním aktem bez reálného významu.<sup>22</sup> Vznikem Ústřední rady družstev, zákonem č. 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev, byla všechna družstva podřízena státní kontrole a jejich činnost byla regulována na základě blanketních ustanovení zákonů předpisy nižší právní síly, a to nařízením vlády (v případě nezemědělských družstev), vyhláškami resortních ministerstev a normativními akty Ústřední rady družstev. Zákonem č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích, který se vztahoval pouze na nezemědělská družstva, a zákonem č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, byl založen dvojí právní režim zemědělského a nezemědělského družstevnictví. Ústava z roku 1960<sup>23</sup> zahrnuje družstva mezi dobrovolné společenské organizace a základním způsobem vymezila jejich hospodářskou funkci. V roce 1964 byla základní právní úprava postavení a činnosti nezemědělských družstevních organizací zahrnuta do třetí části zákona č. 109/1964 Sb., Hospodářský zákoník, přičemž některá ustanovení byla obecně platná pro jakýkoli druh družstva. Tím došlo k situaci, že právní poměry družstevnictví byly upravovány samostatným zákonem a právní poměry nezemědělského družstevnictví byly včleněny do Hospodářského zákoníku. Na konci 80. let byla v rámci ekonomické reformy (přestavby) přijata nová právní úprava, a to zákonem č. 90/1988 Sb. o zemědělském družstevnictví a zákonem č. 94/1988 Sb. o bytovém, spotřebním, a výrobním družstevnictví.

<sup>22</sup> Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, C.H. Beck, 2001, 2. vydání, str. 6

<sup>23</sup> Ústavní zákon č. 100/1960 Sb. ze dne 11.7. 1960

Dualismus zákonné úpravy družstevních vztahů přetrvával i po listopadu 1989. Byly přijaty zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví a zákon č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví. Oba zákony přinesly změny v oblasti zákonné úpravy druhů družstev (padlo dřívější omezení možných druhů družstev) a předmětu jejich činnosti (padlo dřívější omezení možného předmětu činnosti družstva právním předpisem). V 1. pol. 90. let 20. stol. došlo vydáním zejména tzv. restitučních zákonů, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd a vypořádání vlastnických poměrů k půdě, která zasáhla majetkové poměry zejména zemědělských družstev, a na základě zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání nároků v družstvech (transformační zákon) došlo k transformaci družstev podle úpravy obsažené v Obchodním zákoníku.

## 2.2 Bytové družstvo

Obchodní zákoník v § 221 odst. 2 definuje bytové družstvo jako družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Tato legální definice byla do Obchodního zákoníku zavedena novelou č. 370/2000 Sb. s účinností od 1.7. 2000. Před touto novelou se definice bytového družstva objevila v judikatuře. Nejvyšší soud konstatoval, že „bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory apod. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno v předmětu

podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje<sup>24</sup>. Je tedy vždy nutné vycházet z konkrétních okolností. „Bytovým družstvem tedy naproti tomu nemůže být družstvo, které se sice za bytové považuje, avšak žádné byty svým členům nepronajímá.“<sup>25</sup> Některá družstva nepronajímají všechny své byty jen svým členům, ale i třetím osobám. V daném případě je nutno zvážit, v jakém poměru je počet bytů v nájmu členů a počet bytů v nájmu třetích osob, a zda tedy toto družstvo skutečně zajišťuje bytové potřeby svých členů. „Pokud má družstvo např. 2000 bytů, z nichž 20 bytů pronajímá za tržní nájmné osobám, které mají dostatečné finanční prostředky a o vstup do družstva nestojí, přičemž z těchto prostředků financuje opravu a údržbu domů, lze toto připustit. Kdyby však toto družstvo pronajímalo ze 2000 bytů plných 95% osobám, které mají zájem o vstup do družstva a jsou ve složité finanční situaci, a získané prostředky by použilo na financování blahobytného způsobu života svých vedoucích funkcionářů, pak se jedná o obcházení smyslu a účelu zákona; smyslem existence bytových družstev je právě poskytování sociálně únosného bydlení, nikoliv tvorba zisku.“<sup>26</sup>

### **3. Druhy bytových družstev**

#### **3.1 Lidová bytová družstva (LBD)**

Ústava ČSR z roku 1948<sup>27</sup> hovoří o „lidových družstvech“ v ustanovení § 146, § 151 a § 157 jako o “sdružení pracujících ke společné činnosti, jejímž účelem je zvýšit životní úroveň členů i ostatního pracujícího

<sup>24</sup> usnesení NS 21 Cdo 327/99

<sup>25</sup> Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, C.H. Beck, 2001, 2. vydání, str. 199

<sup>26</sup> Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, C.H. Beck, 2001, 2. vydání, str. 199

<sup>27</sup> ústavní zákon 150/1948

lidu, nikoli však dosáhnout co nejvyššího zisku z vloženého kapitálu“. Ústava též proklamuje státní podporu lidového družstevnictví.<sup>28</sup> Na základě zákona č. 110/1950 Sb. o organizaci bytového majetku a o Fondu bytového hospodářství bylo ministerstvu práce a sociálních věcí umožněno rušit „jednotlivá bytová sdružení“, tedy včetně existujících bytových družstev, a jejich majetek převádět na stát nebo na některé „obecně prospěšné bytové družstvo“. Na základě této úpravy byl majetek dosavadních stavebních a bytových družstev převeden na 82 „okresních bytových družstev“. Tento zákon též prakticky vyloučil bytová družstva (na rozdíl od JZD) z čerpání státní podpory na výstavbu bytových domů, a tím umrtvil družstevní bytovou výstavbu. Komplexně pak poměry nezemědělských družstev upravil zákon č. 53/1954 o lidových družstvech a družstevních organizacích. Tento zákon byl zrušen zákonem č. 190/1964 Sb., Hospodářský zákoník. Družstevních bytů LBD se dále dotkl zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty, který svěřil hospodaření s byty do pravomoci národních výborů. Označení lidové bytové družstvo se tedy používá pro ta družstva, která vznikla buď před účinností tohoto zákona a byla podle tohoto družstva transformována, nebo pro ty družstva, která vznikla až na základě tohoto zákona. Některá z těchto družstev existují dodnes a používají označení lidová ve své firmě.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> pozn. autora: Jaký byl osud družstevnictví po roce 1948 jsem se obecně zmínil v kapitole 1.2.

<sup>29</sup> pozn. autora: problematika převodu jednotek do vlastnictví bude popsána v bodě 3.3 této práce



### 3.2 Stavební bytová družstva (SBD)

V roce 1959 byl vydán zákon č. 27/1959 Sb. o družstevní bytové výstavbě, vyhláška ministerstva financí č. 94/1959 Ú.l. o financování, úvěrování a kontrole družstevní a podnikové bytové výstavby a Vzorové stanovy stavebních bytových družstev, schválené vládou. Tato právní úprava byla reakcí na nedostatek bytů, stát se proto rozhodl tento problém vyřešit výstavbou nových bytů, ale nedostávalo se mu prostředků. Proto měly být do výstavby zapojeny i „široké vrstvy obyvatelstva“, a to mimo jiné i prostřednictvím bytových družstev.<sup>30</sup> Zákon č. 27/1959 Sb. se vztahoval pouze na nově založená tzv. stavební bytová družstva, která měla provádět družstevní bytovou výstavbu. Tzv. stavební bytová družstva (dále jen SBD) byla považována za lidová družstva ve smyslu § 157 Ústavy. SBD nebyla podřízena Ústřední radě družstev, byla do jisté míry podřízena národním výborům, které bytovou výstavbu také komplexně prováděly. Ke vzniku SBD byl nutný souhlas příslušného národního výboru. Družstevní bytová výstavba byla financována ze tří zdrojů<sup>31</sup>: a) 40% celkových nákladů tvořily příspěvky členů, v podobě členských vkladů. Tyto vklady představovaly daleko vyšší částky než u LBD, v důsledku čehož byli členové více zainteresováni na fungování družstva, zajímali se o činnost družstva a účastnili se jí; b) 30% nákladů tvořil státní příspěvek; c) 30% představoval dlouhodobý investiční úvěr u Státní banky. U této banky byly také uloženy všechny prostředky a banka kontrolovala jejich použití v souladu s účelem,

<sup>30</sup> Šípál, Jaromír: Družstevní bytová výstavba, In: Právník 1960, str. 247

<sup>31</sup> § 6 odst. 2 zákona č. 27/1959 Sb.

na který byly určeny.<sup>32</sup> Zákon č. 27/1959 Sb. byl zrušen zákonem č. 190/1964 Sb., Hospodářský zákoník, který sjednotil úpravu nezemědělského družstevnictví.<sup>33</sup> Na SBD se nevztahoval zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. SBD zasáhl během 70. let nový prvek v podobě tzv. družstevní stabilizační výstavby, kdy část družstevní výstavby měla sloužit pro stabilizaci pracovních sil určitých socialistických organizací. Byty do tohoto plánu zařazené mohlo družstvo přidělit jen pracovníkům navrženým tímto podnikem a těmto členům poskytl zaměstnavatel – socialistická organizace příspěvek ve výši 50-100% na členský podíl za podmínky, že se zaváže setrvat u ní v pracovním poměru po určitou dobu.<sup>34</sup> Tento způsob výstavby posléze převážil nad výstavbou „občanskou“. Také mnoho těchto družstev přetrvalo až do dnešní doby, samozřejmě v transformované podobě, a označení stavební se objevuje v jejich firmě.<sup>35</sup> Vyčleněním podle ustanovení § 49 zákona č. 176/1990 Sb.<sup>36</sup> nebo podle ustanovení § 29 zákona o vlastnictví bytů mohla z těchto družstev vzniknout družstva nová, a proto je vždy nutné zkoumat u konkrétní budovy, za jakých podmínek vznikala.

### 3.3 „Privatizovaná“ bytová družstva

Tento typ bytových družstev začal vznikat po účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, za účelem získání nájemní obytné budovy do

<sup>32</sup> Členové družstev požívaly jistých výhod, např. byty v domech družstev nepodléhaly přidělovacímu právu Národních výborů, ke směně nebyl třeba souhlas Národního výboru, atd. viz. § 11 zákona 27/1959 Sb.

<sup>33</sup> Na SBD se nevztahoval zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

<sup>34</sup> Tito členové ale měli menší motivaci účasti na fungování družstva, jelikož byli méně v družstvu zainteresováni

<sup>35</sup> Vyčleněním podle ustanovení § 49 zákona č. 176/1990 Sb. nebo podle ustanovení § 29 zákona o vlastnictví bytů mohla z těchto družstev vzniknout družstva nová. Pro účely § 23 zákona o vlastnictví bytů je vždy nutné zkoumat u konkrétní budovy, za jakých podmínek vznikala.

<sup>36</sup> 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví

vlastnictví takového bytového družstva. V rámci privatizace bytového fondu měly obce, jako vlastníci velkého počtu obytných budov, na výběr, zda budovu rozdělí prohlášením vlastníka na samostatné jednotky podle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 o vlastnictví k bytům a tyto jednotky pak prodají, nebo zda prodají budovu jako celek. Obce nejčastěji dávaly přednost druhému uvedenému způsobu. Obrátily se na nájemníky ve vybrané budově se žádostí, aby tito vytvořili právní subjekt, kterému budovu prodají. Nájemníci měly na výběr, zda se sdruží v občanském sdružení podle ObčZ, nebo zda vytvoří obchodní společnost podle Obchodního zákoníku. Jako nejvhodnější formou pro privatizaci se ukázalo být družstvo, a to jednak díky nízkému základnímu kapitálu (zapisovaný základní kapitál činí 50 000 Kč<sup>37</sup>), jehož výše se vstupem nového člena do družstva nemění, jednak díky tomu, že počet členů družstva (na rozdíl např. od společnosti s ručením omezeným) není omezen. Další výhodou v případě družstva je, že při vstupu nového člena do družstva či při vystoupení člena z družstva není nutná změna stanov a s tím spojený zápis změny do Obchodního rejstříku<sup>38</sup>. Tento typ bytového družstva, který byl založen za účelem získání nájemní obytné budovy do jeho vlastnictví s cílem pozdějšího převodu bytů do vlastnictví členů družstva, nazývají autoři Komentáře k zákonu o vlastnictví bytů privatizovaným bytovým družstvem.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> § 223 odst. 2 ObchZ

<sup>38</sup> § 227 odst. 2 ObchZ

<sup>39</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J. Horák, T.: Zákon o vlastnictví k bytům, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 229

### 3.4 Bytová družstva vzniklá vyčleněním

Dalším druhem bytového družstva je družstvo, které vzniklo vyčleněním nebo rozdělením podle § 49 zák. č. 176/1990 Sb. nebo podle § 29 BytZ. Prvním předpisem umožňujícím vyčlenění bez souhlasu původního družstva (za určitých podmínek) byl právě zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví (účinnost od 1.6.1990). Zákon se vztahoval na organizační jednotky všech druhů družstev (tedy i na družstva bytová). Podle ustanovení § 49 jmenovaného zákona členové organizační jednotky družstva (např. střediska, závodu, provozovny, samosprávy apod.), kteří se stali členy družstva na základě sloučení družstva, mohli usnesením nadpoloviční většiny svého kolektivu požádat do 30.6. 1991 členskou schůzi družstva o souhlas s vyčleněním členů, majetku a činnosti s účinky vzniku nového družstva. Protokol o členech a o majetku vyčleněné „jednotky“ podléhal souhlasu představenstva původního družstva. Vlastnictví budovy tedy nepřecházelo na vyčleňované družstvo automaticky, ale na základě dohody s tím, že pokud se strany nedohodly, řešila spor arbitráž, od 1.1.1992 soud.

Další právní úpravou, podle které může vzniknout nové družstvo vyčleněním z původního družstva, je ustanovení § 29 zák. č. 72/1994 Sb. umožňující, aby nájemci nebo vlastníci bytů nebo nebytových prostorů v budově nebo budovách, popřípadě v domě nebo domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, kteří jsou členy tohoto družstva, mohou rozhodnout o vyčlenění a vzniku nového družstva. Podle názoru J. Oehma toto ustanovení porušuje LZPS a to ve dvou směrech. Družstvo, jako právnická osoba, je vlastníkem majetku v souladu s ustanovení § 123 a násl.

ObčZ. Protože všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana, řídí se i případné zásahy do jejich vlastnictví podle ustanovení § 128 ObčZ, a to zejména pokud jde o jeho odstavec druhý (vyvlastnění a omezení vlastnického práva).<sup>40</sup> Tím, že dnem vzniku nového družstva (vyčleněním části), přechází na nové družstvo ze zákona jak vlastnictví nebo spoluvlastnictví k budově nebo budovám, popř. domu nebo domům, tak i souboru majetkových hodnot a zdrojů jejich krytí stran, dochází k porušení čl. 11. odst. 1 a odst. 4 Listiny základních práv a svobod. K tomu dochází bez dohody stran a nikoli ve veřejném zájmu a navíc bez náhrady, tedy v rozporu s čl. 11 odst. 1 a odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Ve druhém směru postup zakotvený v ustanovení § 29 porušuje ústavní zásadu rovnosti (čl. 1 Listiny základních práv a svobod) a zásadu šetření podstaty a smyslu základních práv a svobod při stanovování jejich mezí tím, že o změně členství člena družstva rozhoduje někdo jiný. Na základě rozhodnutí o vyčlenění dojde k nucenému převodu členství i těch členů, kteří byli proti vyčlenění. To se dotkne jak práv původních členů, tak i práv dosavadního družstva. Dále tímto dochází k porušení mezinárodně uznávané zásady dobrovolnosti členství a zásady družstevní demokracie.

Rozhodnout o vyčlenění mohli pouze členové družstva - nájemci bytů nebo nebytových prostor a to dvoutřetinovou většinou všech členů v každé budově nebo domě. Zákon stanoví obligatorně písemnou formu. Rozhodování se neřídilo stanovami dosavadního družstva, proto nemohlo

---

<sup>40</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 309

být přijato usnesením, tedy hlasováním na členské schůzi, neboť pak by nemohla být splněna podmínka písemného souhlasu.

### 3.5 Investorská bytová družstva

Investorská bytová družstva jsou z historického hlediska nejmladším typem bytových družstev. Zabývají se výstavbou rodinných bytových domů výlučně z prostředků svých členů a jsou zakládána vždy na výstavbu jednotlivých objektů či jejich konkrétních souborů. Převody jednotek do vlastnictví jejich nájemců je třeba odlišit od tzv. zákonných převodů družstevních bytů, protože na převod může vzniknout nárok pouze smluvní a převod se neřídí § 24 BytZ.<sup>41</sup>

## **4. K některým pojmům**

### 4.1 Byt a jednotka

Otázkou co je to byt, jsem se zabýval již v kapitole I. v bodě 1. této práce v souvislosti s problematikou předmětu bytového vlastnictví. Bylo řečeno, že ObčZ<sup>42</sup> byla vytvořena právní fikce, kdy část věci (budovy) je považována za samostatnou věc v právním smyslu.

Po stránce stavebně technické vymezují stavebně právní předpisy byt jako „soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním i vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro

<sup>41</sup> podrobněji viz: Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M., a kolektiv: ObčZ: komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004 str. 1020

<sup>42</sup> zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění

tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.“<sup>43</sup>

BytZ rozlišuje pro účely tohoto zákona dvojí označení pro byt. V § 2 písm. b) je byt definován jako „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“, tedy odkazuje na určení bytu po stránce stavebně technické.

Novým pojmem, který zavedl BytZ a na kterém je založena současná právní úprava bytového vlastnictví, je jednotka. Jednotkou se podle § 2 písm. h) rozumí „byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona“. Jde o legislativní zkratku pro byt jako reálně vymezenou část domu a je odrazem výše zmíněné právní fikce bytu jako samostatné věci v právním smyslu. Z uvedeného vyplývá, že pouze jednotka může být předmětem vlastnického práva.

Jednotku vymezuje vlastník budovy ve svém prohlášení<sup>44</sup>. Podle názoru J. Fialy je vlastník determinován pouze základním určením bytu a nebytového prostoru a záleží pouze na vůli vlastníka, zda určí pouze jednu místnost, či několik místností společně.<sup>45</sup> Naproti tomu autoři komentáře k zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví k bytům zastávají názor, že jednotka je relativně samostatným celkem, který musí splňovat určité stavebně technické předpoklady. Zda tyto předpoklady jsou či nejsou splněny, vyloučí z kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu. „Vlastník budovy je při určení jednotek v budově striktně vázán příslušným stavebním rozhodnutím.

<sup>43</sup> vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. ze dne 9.6. 1998

<sup>44</sup> § 4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.

<sup>45</sup> Fiala, Josef: Bytové vlastnictví v České republice, Iuridica brunensia 1995, str. 45

Vlastník budovy tedy musí postupovat v souladu se stavebním rozhodnutím, nemůže sám jednotky tzv. dělit, či jednotky slučovat podle vlastní úvahy.<sup>46</sup> Přikláněl bych se k druhému názoru. Pokud by rozhodnutí vlastníka budovy nebylo kontrolováno ze strany stavebního úřadu v rámci kolaudačního řízení, mohlo by dojít k mezním situacím, kdy například vlastník vymezí svým prohlášením jednotku, ale tato jednotka bude zcela nevhodná pro účely obývání.

Jednotka není zákonem č. 72/1994 Sb. výslovně prohlášena za nemovitost, zákon pouze říká v ustanovení § 3 odst. 2, že se právní vztahy k jednotkám řídí ustanoveními ObčZ a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Jedná se například o zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a vyhlášku č. 190/1996 Sb., podle kterých jednotky patří mezi soubor evidovaných věcí v katastru nemovitostí, a to ovšem jen v souboru popisných informací, údaji vztahenými k budově, ve které jsou umístěny, a nikoli v souboru geodetických informací.

#### 4.2 Společné části domu

Společnými částmi domu se podle § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. rozumějí společné části domu určené pro společné užívání. Dále toto ustanovení demonstrativně vyjmenovává, co se za společné části domu považuje. Pojem společné části domu je dalším ze základních pojmů koncepce bytového vlastnictví přijaté naší právní úpravou, tedy koncepce

<sup>46</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 24



dualistické, kdy hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt, oboje v rovině vlastnického práva.

Lze si položit otázku, jaká část domu je tedy předmětem vlastnictví bytu. Pokud vyjdeme z definice jednotky, jak je uvedena výše, a porovnáme ji z definicí společných částí domu, zbude nám jako předmět vlastnictví část prostoru ohraničená obvodovými zdmi, které uzavírají jednotku, a vnitřně dělící příčky, které však nesmí být nosnými stěnami.

#### 4.3 Družstevní byt

Pojem družstevního bytu vymezila soudní rozhodovací praxe jako byt nacházející se v domě ve vlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva.<sup>47</sup> T. Dvořák zastává názor, že za družstevní byt lze považovat i jednotku, která byla vymezena prohlášením družstva jako vlastníka budovy, ale která ještě nebyla převedena. Dle mého názoru se v tomto případě jedná o jednu ze dvou situací, kdy lze hovořit o vlastnictví družstevního bytu – předmětem vlastnictví je byt jako vymezená jednotka a jde o byt družstevní, podle výše zmíněného názoru rozhodovací praxe<sup>48</sup>. Druhá situace nastává v případě, kdy vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu vzniká výstavbou jednotky, a to formou vestavby, přístavby, nástavby či jiné změny dokončené stavby<sup>49</sup> na základě smlouvy o výstavbě podle ustanovení § 17 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Jednou stranou smlouvy o výstavbě je v tomto případě družstvo jako vlastník (stávající) dokončené

---

<sup>47</sup> R 15/200

<sup>48</sup> pozn. autora: podrobněji viz kapitola 3.2.1.2

<sup>49</sup> ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

budovy, ve které nejsou jednotky ještě vymezeny, a druhou stranou je stavebník nebo stavebníci, jako budoucí vlastníci nově postavených jednotek. Současně se smlouvou o výstavbě se do katastru nemovitostí vkládá i prohlášení vlastníka budovy, ve kterém vlastník vymezuje jednotky. Vznik vlastnického práva k těmto jednotkám je vázán na vznik vlastnického práva k rozestavěným jednotkám, jenž vzniká ze zákona okamžikem splnění právní skutečnosti, kterou je rozestavenost jednotky. Pak tedy existuje dům s byty (a případně nebytovými prostory), kde vlastníkem původních bytů, nyní vymezených jednotek, je družstvo a vlastníkem nových jednotek jsou stavebník či stavebníci a společné části jsou ve spoluvlastnictví družstva a vlastníků nově vystavených jednotek. Současná právní úprava podle mého názoru neumožňuje, aby byl družstevní byt ve výše uvedeném smyslu v jiném případě předmětem vlastnického práva.

Jiná situace nastane v případě, kdy stavebníkem nově vznikajících jednotek je bytové družstvo. V tomto případě se bytové družstvo stává vlastníkem vystavěných jednotek a spoluvlastníkem společných částí domu. Jde tedy také o vlastnictví k družstevním bytům.

Zvláštním případem družstevního bytu je byt, který byl pořízen v družstevní bytové výstavbě formou nástavby či vestavby do stávající budovy a na jehož vznik byla poskytnuta úvěrová, finanční nebo jiné pomoc podle zvláštních předpisů. Budova se přitom nestala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy. Podle ustanovení § 28d zákona č. 42/1992 Sb. ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. bylo zřízeno na stávající budově věcné břemeno ve prospěch družstva podle § 151n a násl. ObčZ, které

omezuje vlastníka budovy tak, že za a) pro nájemní vztahy k bytům takto získaným platí ustanovení ObčZ o nájmu družstevního bytu, za b) družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není - li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak, za c) pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev a za d) nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu platí nájemce vlastníkovi budovy, případně jiné osobě.

#### 4.4 Budova

Budova je podle ObčZ „stavba spojená se zemí pevným základem“.<sup>50</sup> Definice stavby z hlediska stavebně právního je obsažena v § 139 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. stavební zákon. Ten považuje stavbu za „výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití a předně podle jeho umístění v terénu.“ V zákoně č. 344/1992 Sb. katastrální zákon v § 27 písm. i) se stavbou rozumí „nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“. Zákon o vlastnictví bytů přejal všechny tyto definice, když za budovu považuje v § 2 písm. a) „stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory“.

---

<sup>50</sup> § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. ObčZ

Z hlediska občanskoprávního musí být předmětem vlastnického práva stavba (budova) jako celek, tedy nikoli pouze část věci.<sup>51</sup> Tomuto požadavku se však příčí úprava v ustanovení § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů. Novela tohoto zákona, zákon č. 130/2000 Sb., s účinností od 1.7. 2000 umožnila, aby za budovu, tedy samostatnou věc, byla považována i sekce budovy se samostatným vchodem, pokud je označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkce budovy.<sup>52</sup> Touto výjimkou z obecné zásady zákonodárce reagoval na problémy, které vznikaly zejména v případech panelových domů. U těchto domů je častá situace, kdy jsou nesprávně jednotlivé sekce se samostatným číslem popisným evidovány v katastru nemovitostí ve vlastnictví různých subjektů, ačkoli se nejedná o věci v právním smyslu, ale o součásti věci. Subjekt uvedený v katastru nemovitostí jako vlastník části domu se samostatným číslem popisným před uvedenou novelou nemohl s touto částí domu disponovat, tedy nemohl ani učinit prohlášení vlastníka budovy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů nebo uzavřít smlouvu o výstavbě ve smyslu § 17 zákona o vlastnictví bytů. Okamžik, od kterého bude sekce se samostatným vchodem považována za budovu, nechal zákonodárce na určení vlastníka budovy. Úkon vlastníka, kterým se vymezuje sekce budovy, nazývá zákon rozhodnutím. „Jedná se tedy o právní fikci, která se uplatní až jako důsledek zvláštního nově zaváděného jednostranného právního úkonu, který zákon

---

<sup>51</sup> pozn. autora: problematiku vymezení bytu jako části budovy zmiňuji ve své práci na jiném místě

<sup>52</sup> § 2 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb.

nazývá rozhodnutím.<sup>53</sup> Ze zákona nevyplývá, komu je tento úkon adresovaný. Pravidelně bude rozhodnutí přílohou prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů. Mělo by se jednat o úkon vždy výslovný, nikoli mlčky provedený. Pokud je v katastru nemovitostí evidována budova jako celek, učiní toto rozhodnutí vlastník této budovy. Pokud jsou ovšem v katastru evidovány jednotlivé sekce jako samostatné sekce s příslušnými vlastníky, bude na vlastnících respektive spoluvlastnících celé budovy, aby doložili, kdo je vlastníkem celé budovy.

Ustanovení § 2 písm. a) dále stanovuje dvě podmínky, jejichž splnění je nutné pro to, aby mohla být samostatná sekce považována za budovu. Sekce se samostatným vchodem musí být označena číslem popisným a musí být tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Co je základní funkcí budovy není zákonem nikde stanoveno. Podle Novotného by se dalo usuzovat, že „jednou z funkcí budovy je soustředit v prostoru a navenek uzavírat (obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi) stavbu s více jednotkami.“<sup>54</sup> Budova by měla být dále schopná samostatného provozu, tedy měla by být napojena na technické sítě. „Možnost samostatného provozu spolu se zásadním splněním prostorové soustředěnosti a uzavřenosti stavby bude snad možno považovat za základní funkci budovy ve smyslu tohoto ustanovení zákona.“<sup>55</sup> Rozhodnutí vlastníka budovy je tedy limitováno i stavebně technickými požadavky. V ustanovení § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů ale není určeno, kdo bude posuzovat,

---

<sup>53</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 15

<sup>54</sup> tamtéž, str. 16

<sup>55</sup> tamtéž

zda jsou tato kritéria splněna. Podle Pokynů ČÚZK<sup>56</sup> č. 24 čl. 1, bod 1.2 doloží vlastník budovy katastrálnímu úřadu potvrzení příslušného stavebního úřadu, zda je sekce stavebně a technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Kriticky se k této právní úpravě vyjádřil Novotný. Tvrdí, že tato koncepce je zásadně teoreticky pochybná, protože vymezení budovy jako samostatné věci nemá jen důsledky formální ale i věcné. „...samostatně by mělo být možno disponovat v zásadě jen s určitými stavebně konstrukčními celky, které jsou schopny samostatného provozu“.<sup>57</sup> Novotný dále zmiňuje nedůslednost tohoto řešení. Zákodárce se snažil řešit obecné občanskoprávní problémy pouze pro účely zákona o vlastnictví bytů a tato úprava se tedy může dostat do kolize s obecnou úpravou. Vlastník budovy může disponovat s budovou ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, tedy budovu může rozdělit na sekce, tyto sekce na jednotky a jednotky pak převést do vlastnictví. Pokud by ovšem sekce na jednotky nerozdělil, nemohl by, podle obecné úpravy, se sekcí jakožto s částí věci v právním smyslu disponovat. S tímto názorem souhlasím. Novotný dále zákonodárci vytýká, že nejasně vymezil podmínky, za kterých je sekce se samostatným vchodem za budovu považována. Podle mého názoru sice v § 2 písm. a) v druhé větě není stanoveno, co se myslí základní funkcí budovy, ale pokud budeme sledovat postup naznačený Novotným v citovaném komentáři, můžeme se dobrat celkem přesného vymezení funkce budovy.

---

<sup>56</sup> Český úřad zeměměřičský a katastrální

<sup>57</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 15

#### 4.5 Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví

Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví<sup>58</sup> je v ustanovení § 2 písm. d) zákona o vlastnictví bytů definován jako budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. Jedná se vždy o budovu ve smyslu ustanovení § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů, ve které jsou vymezeny byty jako samostatné jednotky. Vlastníkům jednotek vzniklo jednak vlastnické právo k jednotkám a jednak spoluvlastnictví ke společným částem domu některým ze způsobů podle ustanovení § 5 zákona o vlastnictví bytů. Dům je tedy zvláštním případem budovy. Zákon nepoužívá pojmy budova a bytový dům vždy důsledně. Je proto třeba vždy z kontextu ujasnit, zda jde o budovu nebo budovu ve spoluvlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., tj. o dům.<sup>59</sup> Je třeba dodat, že pokud byl dům prodán do podílového spoluvlastnictví více osob, např. dosavadních nájemníků, řídí se jejich vztahy obecnými ustanoveními §§ 137 až 142 ObčZ o podílovém spoluvlastnictví a nikoli speciálním zákonem č. 72/1994 Sb.

### **5. Právní úprava vlastnictví k družstevním bytům**

#### 5.1 Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), nabyt účinnosti dne 1.5. 1994. Vydání tohoto zákona předpokládal zákon č. 509/1991 Sb.<sup>60</sup>, který novelizoval ObčZ a vnesl do něj ustanovení § 125, v němž je stanoveno, že „zvláštní zákon upravuje

<sup>58</sup> Zákon používá také termín „bytový dům“ - viz. např. ustanovení § 2 písm. k)

<sup>59</sup> Fiala, J., Průchová I.: Zákon o vlastnictví bytů. Zlín: Živa, 1994, str. 13

<sup>60</sup> tzv. „velká novela občanského zákoníku“, která nabytla účinnosti 1.1. 1992

vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům“. BytZ nahradil předchozí právní úpravu vlastnictví k bytům, a to zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, která neodpovídala současným požadavkům. BytZ umožnil nabývání bytů a nebytovým prostor do vlastnictví, a byty a nebytové prostory vymezené podle tohoto zákona jsou tak samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Je nutné zdůraznit, že tento zákon se vztahuje jak na nedružstevní byty, tak i na byty družstevní. Ve vztahu k ObčZ je BytZ úpravou speciální<sup>61</sup>, v § 3 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. je stanoveno, že „pokud tento zákon nestanoví jinak, práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek upravuje ObčZ. Ustanovení § 3 odst. 1 věty druhé naopak vylučuje použití obecných ustanovení ObčZ o podílovém spoluvlastnictví<sup>62</sup> na vztahy mezi spoluvlastníky budovy. Tyto vztahy se tedy budou řídit pouze ustanoveními speciálního zákona. „Spoluvlastnictví budovy je totiž nutno chápat jako speciální druh spoluvlastnictví, který je výsledkem reálného a ideálního spoluvlastnictví.“<sup>63</sup> Potřeba odlišné právní úpravy vychází ze skutečnosti, že jednotka je sice v právním smyslu samostatná, ale fyzicky se nadále jedná o neoddělitelnou součást budovy a při jejím užívání a dispozici s ní je nutné respektovat existenci domu jako celku. Proto je vlastnictví k jednotkám omezeno ve větším rozsahu než v obecné úpravě. Zákon sice výslovně vylučuje použití obecných ustanovení pouze o podílovém spoluvlastnictví, J Fiala ovšem dodává, že je třeba vyloučit ustanovení ObčZ i o společném jmění manželů. Je tomu tak proto, že by mohlo dojít k situaci,

<sup>61</sup> vyplývá to již z ustanovení § 125 Občanského zákoníku

<sup>62</sup> ustanovení § 136 a násl. Občanského zákoníku

<sup>63</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 34



kdy každý z manželů získal za trvání manželství vlastní jednotku do svého vlastnictví, tudíž jednotky by se staly zpravidla předmětem jejich společného jmění. Na manžele jako vlastníky jednotek a jejich vztahy by se vztahovala odlišná úprava než jaká by se použila na vztahy mezi ostatními vlastníky jednotek, což by odporovalo koncepci bytového vlastnictví obsažené v zákoně č. 72/1994 Sb.<sup>64</sup> Pokud je předmětem spoluvlastnictví jednotka, obecná ustanovení ObčZ o podílovém spoluvlastnictví a společném jmění manželů se na tyto vztahy použijí.

## 5.2 Předmět právní úpravy zákona

Předmět právní úpravy je vymezen v § 1. Zákon o vlastnictví bytů upravuje spoluvlastnictví budovy, kde je spoluvlastník budovy v postavení vlastníka bytu, popřípadě nebytového prostoru, jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Jak již bylo výše zmíněno, jedná se o dualistickou koncepci bytového vlastnictví.

Zákon tedy upravuje: a) vznik spoluvlastnictví budovy, b) práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor, včetně jejich vzájemných vztahů, c) spoluvlastnictví společných částí budovy, d) práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostor v budově ve spoluvlastnictví, e) práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a též převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy a f) úprava vyčlenění části družstva.

---

<sup>64</sup> tamtéž

Ohledně předmětu úpravy zákona č. 72/1994 Sb. je třeba zdůraznit ustanovení § 1 odst. 4, který říká, že zákon je možné aplikovat pouze v případech, kdy se v budově nacházejí alespoň dvě jednotky, tedy dva byty, dva nebytové prostory nebo jeden byt a jeden nebytový prostor.

#### 5.2.1 Vznik vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví budovy

Vznik vlastnictví jednotky a s ním spojený vznik spoluvlastnictví ke společným částem budovy upravuje ustanovení § 5 zákona č. 72/1994 Sb. Podle tohoto ustanovení vlastnictví vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě, na základě rozhodnutí spoluvlastníků budovy, rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, nebo rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů.

#### 5.2.2 Prohlášení vlastníka a jeho náležitosti

Prohlášení vlastníka je základním způsobem vzniku vlastnictví jednotek a společných částí domu. V ostatních případech zmíněných v ustanovení § 5 je prohlášení vlastníka vždy obligatorní součástí příslušných úkonů, kterými vzniká vlastnictví jednotek. Prohlášení vlastníka je jednostranným právním úkonem, který musí mít vždy písemnou formu. Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. vlastník svým prohlášením „určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu“. Prohlášení vlastníka musí splňovat jednak obecné náležitosti, a to přesné označení subjektu

prohlašovatele a projev vůle prohlašovatele, který určí části budovy, které se stanou jednotkami a společnými částmi domu, a jednak speciální náležitosti, které jsou vypočteny v ustanovení § 4 odstavci 2. zákona č. 72/1994 Sb.

Budova musí být v prohlášení řádně označena, a to údaji podle katastru nemovitostí, kterými jsou označeny obce, katastrální území, číslo popisné a čísla pozemkové parcely, na které se budova nachází.<sup>65</sup> Jednotky musí být označeny číslem, musí být pojmenovány (týká se zejména nebytových prostor, které musí být pojmenovány v souladu s kolaudačním určením) a musí být popsáno jejich umístění v budově, tedy v konkrétním podlaží budovy. Dále musí být uvedeno, zda se jedná o jednotku dokončenou nebo o jednotku rozestavěnou. Bližší informace jsou obsaženy v pokynech Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 24.

Jednotka musí být v prohlášení také podrobně popsána, čímž se rozumí uvést strukturu a počet místností a dalších prostor, které tvoří příslušenství jednotky. Je také nutno uvést podlahovou plochu každé místnosti. Tento údaj je důležitý pro výpočet podlahové plochy celé jednotky. Zákon dále uvádí, že v prohlášení musí být uvedeno i vybavení jednotky. Otázkou je, do jaké míry má být toto vybavení popsáno<sup>66</sup>. M. Novotný uvádí, že je vhodné pospat alespoň základní vybavení jednotky. „Takovým vybavením bude nepochybně základní vybavení koupelny a WC a zdroj tepla a teplé vody, případně vestavěné skříně a měřicí a regulační zařízení. Z praktických důvodů zřejmě postačí také deklarace o tom, že jednotka je vybavena vybavením v souladu se svým kolaudačním

<sup>65</sup> viz. § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

<sup>66</sup> vybavení jednotky bylo popsáno ve vyhlášce č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu, která byla zrušena nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. s účinností 31.12. 2001

určením.<sup>67</sup> Příliš široký výčet vybavení by činil problémy při změně tohoto vybavení, jelikož by k tomu muselo dojít formou změny prohlášení vlastníka podle ustanovení § 11 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb.

Dále vlastník ve svém prohlášení určí společné části domu, a to relativně společné části, tedy části společné jen některým vlastníkům jednotek a absolutně společné části, tedy části společné všem vlastníkům. M. Novotný rozlišuje právní důsledky takového prohlášení na deklaratorní a konstitutivní. Pokud vlastník nejprve vymeze jednotky, ostatní prostory v budově se stanou společnými částmi a jakékoli jejich vymezení by deklarovalo již existující stav. „Naopak určení společných částí prohlášení vlastníka budovy bude mít konstitutivní význam zejména v případě určení relativních společných částí domu.“<sup>68</sup> První případ v praxi převažuje.

Prohlášení musí obsahovat také stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy. Podíl se určí podle poměru velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě<sup>69</sup>. Určit podíl na společných částech domů je důležité, jelikož jsou na něj navázány další skutečnosti související se správou domu.

V prohlášení by měla být stanovena pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, jakož i pravidla pro jejich správu. Dále je nutné v prohlášení označit pozemek, který je předmětem převodu vlastnictví, nebo jiných práv podle ustanovení § 21 zákona č. 72/1994 Sb., údaji podle katastru nemovitostí. Prohlášení musí také obsahovat práva a závazky

<sup>67</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 46

<sup>68</sup> tamtéž, str. 47

<sup>69</sup> ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění

týkající se budovy, jejích společných částí a pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Z dikce ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. sice přímo nevyplývá, že vydat prohlášení vlastníka je vlastníkovým právem, ale logickým výkladem opaku tomu tak je. V některých případech ale má vlastník uloženu zákonem či smlouvou povinnost vydat prohlášení. Zákon sice neukládá vlastníkovu povinnost vydat prohlášení přímo, ale v situaci předpokládané v ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kdy člen typu bytového družstva uvedeného v ustanovení § 24 odst. 1 a 2 zákona č. 72/1994 Sb., vyzve toto družstvo ve lhůtě stanovené zákonem k uzavření smlouvy o převodu bytu, má bytové družstvo povinnost tuto smlouvu uzavřít. Povinnost bytového družstva uzavřít smlouvu může také vyplývat ze stanov tohoto družstva nebo „ze smlouvy o smlouvách budoucích o převodu jednotky po její výstavbě u nových investičních akcí“<sup>70</sup>. Obligaturní součástí smlouvy o převodu jednotky je podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. prohlášení vlastníka, kterým vymezuje jednotky a společné části budovy. Nepřímo je tak stanovena vlastníkovu, v tomto případě bytovému družstvu, povinnost toto prohlášení vydat. Pokud družstvo nesplní svoji povinnost vydat prohlášení, může se ten, kdo se domáhá uzavření smlouvy o převodu jednotky, obrátit na soud a požadovat splnění této povinnosti. Je ale nepraktické, aby soud svým rozhodnutím nahradil projev vůle vlastníka ve smyslu ustanovení § 161 odst. 3 o.s.ř., jelikož petit takové žaloby by musel obsahovat všechny náležitosti prohlášení vlastníka. Tyto náležitosti by bez součinnosti vlastníka žalobce nebyl schopen konkretizovat. Soudní praxe

<sup>70</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 227

tedy dovodila, že v tomto případě je třeba považovat vydání prohlášení vlastníka za nezastupitelné plnění podle ustanovení § 351 o.s.ř. a je třeba se jej domáhat běžnou žalobou na plnění.<sup>71</sup>

Pokud je budova ve vlastnictví družstva (nebo jiné právnické osoby), bude se při jeho vydávání postupovat podle ustanovení Obchodního zákoníku, která upravují rozhodování příslušné právnické osoby. V případě bytového družstva náleží takové rozhodování členské schůzi. Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout pouze po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci nemovitosti, které se rozhodování týká. Pokud ovšem vznikla družstvu povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je jeho nájemcem, takový souhlas se nevyžaduje.<sup>72</sup>

Dalšími způsoby vzniku vlastnictví jednotky se s ohledem na rozsah práce nebudu dále zabývat.

### 5.2.3 Převod první jednotky v domě

V ustanovení § 7 zákona č. 72/1994 Sb. je uvedeno, „že převodem vlastnictví k první jednotce se za podmínek stanovených zákonem mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu“. Toto ustanovení bylo obsaženo v původním vládním návrhu zákona, který nepočítal s prohlášením vlastníka a jeho účinky. Vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu tak mělo vznikat až převodem

---

<sup>71</sup> viz. odůvodnění rozsudku Vrchního soudu v Praze č.j. Cmo 472/99 - 156 ze dne 17.12. 1999

<sup>72</sup> viz ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ v platném znění

vlastnictví k první jednotce. Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění do účinném do 30.6. 2000 vznikalo vlastnictví již prohlášením vlastníka. V ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění je vázán vznik vlastnictví na okamžik vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, to znamená, že převodem první jednotky se mění pouze vlastníci této jednotky bez dalších účinků, jaké předpokládá toto ustanovení.

Problémem zůstává, že zákon nepředpokládá samostatný vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. „Prohlášení a převod první jednotky v domě je nutno chápat jako dvě sukcesivně nastupující skutečnosti, jejichž účinky však nastávají simultánně.“<sup>73</sup> Prohlášení vlastníka je tedy předpokladem pro jejich převod do vlastnictví. Prohlášení vlastníka by mělo být pouze povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky. Vklad by se tedy měl provádět současně. Odlišný postup přijal Český úřad zeměměřičský a katastrální v Pokynech č. 24, ve kterých samostatný vklad práva do katastru nemovitostí připouští. Může tedy nastat situace, kdy v katastru nemovitostí bude zapsáno vlastnické právo ke všem jednotkám v budově a zároveň ke společným částem budovy pouze pro jediného vlastníka. V případě bytového družstva bude tedy toto družstvo vlastníkem všech jednotek a zároveň vlastníkem společných částí domu.

---

<sup>73</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 60

## II.

## PŘEVODY JEDNOTEK DO VLASTNICTVÍ

1. Převody jednotek obecně

Jedním ze způsobů odvozeného nabytí vlastnického práva k jednotce je nabytí na základě smlouvy o převodu jednotky, která je upravena v ustanovení § 6 zákona č. 72/1994 Sb. K převodu jednotky může dojít za předpokladu, že jednotka existuje, tedy došlo k rozdělení domu a vymezení jednotky některým ze způsobů předpokládaných zákonem č. 72/1994 Sb. Pokud došlo k rozdělení budovy a k vymezení jednotek na základě prohlášení vlastníka, je nutné, aby prohlášení bylo vloženo do katastru nemovitostí nejpozději společně se smlouvou o převodu jednotky. Pokud jde o případ smlouvy o výstavbě podle ustanovení § 17 odst. 6 zákona č. 72/1994 Sb., vzniká vlastnictví k jednotkám a spoluvlastnictví ke společným částem domu na základě jiné právní skutečnosti, a to vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky.

Subjekty smlouvy nejsou v ustanovení § 6 zákona č. 72/1994 Sb. nijak blíže určeny, pokud se ovšem jedná o převod jednotky - bytu, jejímž nájemcem je fyzická osoba, nebo o převod jednotky - ateliéru, který je smluvně užíván fyzickou osobou, je nutno se řídit ustanoveními části šesté zákona č. 72/1994 Sb. Stejně tak se ustanovení této části použije při převodu jednotek ve vlastnictví bytových družstev.<sup>74</sup> Ustanovení části šesté jsou speciální úpravou jednak k obecným ustanovením části první, jednak k ustanovením části druhé, která upravuje smlouvu o převodu vlastnictví a

---

<sup>74</sup> pozn. autora: podrobněji viz. bod 3.3.2 této práce.



vlastnictví společných částí, a jednak i k části páté, která upravuje práva k pozemku. Tato ustanovení do určité míry brání vlastníkov, aby se svým majetkem nakládal podle své vůle, tak je stanoveno v Listině základních práv a svobod a v obecné úpravě ObčZ. Jedná se ale o omezení pouze částečná, vlastník budovy (kromě bytových družstev v některých případech, podrobněji viz níže) se může rozhodnout, zda převede vlastnictví k budově jako celku, nebo zda vymezí jednotky a k nim bude převádět vlastnická práva. Ve druhém případě je omezen ve výběru osoby, na kterou vlastnictví převede. Podle J. Oehma jde o přechodná ustanovení, která mají za cíl ochránit běžné nájemce bytů, zejména u nájmu s tzv. regulovaným nájemným, nebo nájemce družstevních bytů.<sup>75</sup>

Ustanovení § 22 v odst. 1 ukládá vlastníkov bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, povinnost nabídnout převod bytu této osobě. U nebytových prostor má tuto povinnost pouze v případě, že nebytovým prostorem je atelier. Je nutno dodat, že uvedené povinnosti se nevztahují na případy, kdy vlastníkem bytu - fyzickou osobou je vlastník bytu, který získal vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. nebo který nabyt vlastnictví podle dřívějších předpisů<sup>76</sup>. Podmínkou ale je, že vlastníkov nevzniklo vlastnictví podle ustanovení § 7 zákona č. 72/1994 Sb. Na původního vlastníka budovy, který vymezil jednotky a stal se jejich vlastníkem, se uvedené povinnosti vztahují.

Pokud nájemce bytu nepřijme nabídku vlastníka do 6 měsíců od doby, kdy mu byla doručena, může vlastník byt převést na třetí osobu. Nabídka musí mít náležitosti uvedené v § 43 a § 44 ObčZ. Tzn., že se musí

---

<sup>75</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 226

<sup>76</sup> podle zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytů ve znění pozdějších předpisů

jednat o nabídku v písemné formě, a to proto, že se jedná o nemovitost, a také proto, že musí být nájemci doručena. Nabídka musí být dostatečně přesná a cena, která je nabízena, by neměla být v rozporu s ustanoveními § 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, což znamená, že prodávající nesmí mít z prodeje nepřiměřený zisk. Výše ceny by také neměla odporovat dobrým mravům. Nájemce buď nabídku přijme a oznámí to vlastníkov, nebo se k ní vůbec nevyjádří, což znamená, že nabídku nepřijímá. Jestliže nedojde k přijetí nabídky ve lhůtě stanovené zákonem, má nájemce podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. po dobu jednoho roku právo na přednostní nabytí bytu za podmínek stanovených v ustanovení § 606 ObčZ. Toto právo se uplatní pouze za podmínky, že nájemce v šestiměsíční lhůtě nabídku nepřijal. Roční lhůta začíná běžet objektivně ode dne skončení šestiměsíční lhůty. Podle ustanovení § 606 ObčZ platí, že: „Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.“ Vlastník bytu může učinit nabídku s cenou odlišnou než učinil v první nabídce podle ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ale musí doložit, že takovou cenu nabídla třetí osoba. Rozsudek Nejvyššího soudu, který se týkal překupního práva podle ustanovení § 606 ObčZ, říká, že „smyslem ustanovení § 606 ObčZ je, aby cena, kterou musí oprávněný vyplatit, chce-li své předkupní právo vykonat, byla cenou tržní, reálně dosažitelnou v daném místě a čase (tzv. cenou obvyklou), a nikoliv cenou smyšlenou, fiktivní.“<sup>77</sup> V tomtéž rozsudku Nejvyšší soud dále uvádí, že

---

<sup>77</sup> rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2764/99 z 18.10. 2001

k porušení předkupního práva tím, že „cena uvedená v nabídce oprávněnému není cenou nabídnutou někým jiným, dochází, jestliže byl podíl prodán třetí osobě za cenu jinou (pro ni výhodnější), než jaká byla spoluvlastníkovi předem nabídnuta, nikoliv tím, že v době nabídky zde nebyl konkrétní zájem o koupi.“<sup>78</sup> To mimo jiné znamená, že vlastník nemusí v nabídce označit potencionálního kupce a nemá povinnost sdělit oprávněnému (nájemci) totožnost osoby, kterému bude věc v případě nezájmu oprávněného prodána.<sup>79</sup> Pokud vlastník nabídku v jednoroční lhůtě neučiní, přednostní právo nájemce zaniká. Pokud vlastník nabídku ve lhůtě řádně učiní, začíná nájemci běžet prekluzivní lhůta 3 měsíců ode dne doručení, ve které může smlouvu uzavřít. Jestliže se tak nestane, přednostní právo zaniká, ovšem pouze za předpokladu, že skutečně dojde k prodeji jednotky třetí osobě.

## **2. Převody jednotek ve vlastnictví bytových družstev obecně**

Převod družstevního bytu do vlastnictví dosavadního nájemce - člena je v poslední době nejčastějším způsobem, jakým se získávají byty do vlastnictví. Převody vlastnického práva k bytům v budovách, které jsou ve vlastnictví bytových družstev podléhají speciální úpravě části šesté zákona č. 72/1994 Sb. Je třeba se zmínit především o ustanovení § 23 a § 24, která v určitém směru omezují možnost a způsob převodu jednotek v budovách ve vlastnictví bytových družstev, nebo v budovách, které jsou v podílovém spoluvlastnictví družstva jako stavebníka půdní vestavby či nástavby a původního vlastníka, kteří spolu uzavřeli smlouvu o zřízení

---

<sup>78</sup> tamtéž

<sup>79</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., a kol.: ObčZ - komentář, C.H. Beck Praha 2004, 9. vydání, str. 900 a 901

spoluvlastnického práva k budově. Narozdíl od úpravy obsažené v ustanovení § 22 se tato ustanovení použijí výhradně v případě jednotek v budovách ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytových družstev.

Proti povinnosti bytových družstev převést vlastnictví bytu na člena družstva podle ustanovení § 23 a následující zákona č. 72/1994 Sb. byly v minulosti uplatňovány výhrady s tím, že jde o protiústavní zásah do jejich vlastnictví. Byly podány i návrhy na zrušení příslušných ustanovení k Ústavnímu soudu. Ústavní soud tyto návrhy zamítl s tím, že pokud by ke zrušení příslušných ustanovení zákona došlo, byla by tím narušena právní jistota a již realizované převody by tím byly zpochybněny. Je nepochybné, že tato ustanovení mohou být považována za jistý způsob vyvlastnění, ale jejich podstata je jiná. Jedná se zvláštní způsob transformace bytových družstev, jejíž obecná úprava je obsažena v zákoně č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Cílem transformace bylo přizpůsobit bytová družstva vzniklá v období „reálného socialismu“, tedy za podmínek nedemokratických, podmínkám společenského a hospodářského systému demokratické společnosti. Součástí transformace jsou ustanovení části šesté zákona č. 72/1994 Sb., která zakotvuje základní zásadu transformace, tedy zásadu, podle které každý člen bytového družstva, který byl nájemcem bytového družstva, může vyzvat bytové družstvo k převodu bytu do jeho vlastnictví. Tato zásada byl obsažena i v zákoně č. 42/1992 Sb., a to v ustanovení § 24, který uzákonil povinnost družstva uzavřít s nájemcem - členem družstva smlouvu, kterou na něj převede vlastnictví k bytu, pokud tato oprávněná osoba vyzvala družstvo k uzavření smlouvy ve lhůtě šesti měsíců. Při vzniku družstva to byl právě

nájemce, který se za příspěvní státu v podobě státního příspěvku a půjčky buď finančně nebo vlastní prací podílel na výstavbě budovy. Při převodu vlastnictví bytu členovi družstva tak nedochází ke zbaování majetku družstva, ale spíše o určitou formu majetkové transformace. V případě družstev typu lidového bytového družstva se sice nájemce - člen družstva finančně ani jinak nepodílel na vzniku budovy, přesto je mu jednotka převáděna bezplatně s ohledem na okolnosti původního vzniku těchto družstev.

Ustanovení § 23 odst. 1 chrání fyzické osoby - členy družstva, kteří jsou nájemci bytu v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva před tím, aby byl byt, který mají pronajatý, převeden do vlastnictví jakékoli jiné osoby. Bytovým družstvem se v tomto případě myslí jakýkoli typ bytového družstva.<sup>80</sup> Zákon stanovuje podmínky, za kterých je tato ochrana poskytována. Předně se musí jednat o člena družstva, a to fyzickou osobu, právnickým osobám, ač by tato osoba byla členem družstva, se ochrana neposkytuje. Pokud se jedná o manžele, kteří jsou společnými členy bytového družstva, jsou oprávněnými osobami společně a nerozdílně. Fyzická osoba se mohla stát členem družstva způsoby stanovenými ObchZ a to i smlouvou o převodu členských práv a povinností podle ustanovení § 230 citovaného zákona nebo na základě rozhodnutí soudu o dědictví podle ustanovení § 706 ObčZ, resp. § 707 odst. 2 ObčZ. Pokud členství v družstvu zanikne a bývalý člen družstva dále byt užívá, ochrana se něj nevztahuje. J. Oehm zastává názor, že v případě společného členství manželů (§ 703 odst. 2) může zaniknout členství i pouze jednoho z manželů, ovšem jen v případě

---

<sup>80</sup> pozn. autora: k typům bytových družstev viz bod 2. této práce

vyloučení jednoho z manželů z bytového družstva, a to jen z důvodů uvedených v ustanovení 231 odst. 3, věta druhá ObchZ. V ostatních případech zániku členství (např. z důvodu neplacení nájemného, dohodou nebo vystoupením) zaniká členství obou manželů, a to zejména s ohledem na ustanovení § 704 odst. 2, ve kterém je uvedeno, že ze společného členství jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.<sup>81</sup> Člen družstva musí být nájemcem družstevního bytu, jehož nájemní vztah vznikl způsobem stanoveným zákonem (např. na základě uzavření nájemní smlouvy, na základě rozhodnutí o přidělení bytu). Budova, ve které se byt nachází, musí být ve vlastnictví družstva, jehož je nájemce členem. V poslední řadě se musí jednat o družstvo bytové.<sup>82</sup>

Dalším ustanovením, které významným způsobem upravuje vlastnické vztahy družstev k bytům a budovám, je ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. Uvedené ustanovení zakládá právo členovi družstva, který je nájemcem bytu v budově ve vlastnictví bytového družstva, písemně vyzvat toto družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytu. Pro učinění výzvy zákon stanovuje lhůtu.

Na rozdíl od ustanovení § 23 odst. 1, které se vztahuje na všechny typy bytových družstev, se odst. 2 vztahuje pouze na bytová družstva označovaná jako lidová bytová družstva a stavební bytová družstva. Zákon tyto typy družstev vymezuje v ustanovení § 24 odst. 1 a odst. 2.<sup>83</sup> Tento názor vychází z judikatury Nejvyššího soudu. Ten například uvádí: „Ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. jednoznačně ukládá družstvu

<sup>81</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 249

<sup>82</sup> pozn. autora: k pojmu bytové družstvo viz bod 1.2.2

<sup>83</sup> pozn. autora: k typům bytových družstev viz bod 2. této práce

povinnost uzavřít s fyzickou osobou - členem družstva, který je nájemcem bytu a splnil všechny zákonem stanovené požadavky, smlouvu o převodu vlastnictví k bytu, uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 zákona č. 72/1994 Sb.<sup>84</sup> Odlišný názor zastává T. Dvořák, když tvrdí, že „nárok na převod má každý člen, nebo jeho právní nástupce, který podal v zákonem stanoveném časovém rozmezí předepsanou žádost o převod, a to bez ohledu na to, o jaké bytové družstvo se jedná.... Nárok mají členové všech družstev.“<sup>85</sup> Přikláním se spíše k prvně uvedenému názoru, jelikož zákon v § 23 odst.2 jasně hovoří o tom, že družstvo má povinnost uzavřít smlouvu jen o převodu bytu uvedeného v ustanovení § 24 odst. 1 a odst. 2. Ustanovením § 23 odst. 1 je tedy bytovému družstvu uvedeného typu uložen smluvní přímus na uzavření smlouvy. Podle mého názoru je ale nutné mezi tato družstva počítat i družstva, která vznikla vyčleněním z družstev uvedených v ustanovení § 24 odst. 1 a odst. 2.

Zákon určil dvě lhůty, ve kterých bylo možno výzvu učinit. Za prvé ustanovení § 23 odst. 2 odkazuje na ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., které zní: „Členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, mohou do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty právo zaniká.“ Zákon nabyl účinnosti dnem 28. 1.

<sup>84</sup> rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1069/2000

<sup>85</sup> Dvořák, T.: Recenze k vydání Komentáře zákona o vlastnictví bytů, in: Právní rozhledy č. 11/2002, str. 560

1992, prekluzivní lhůta pro podání výzvy tedy skončila ke dni 28.7. 1992. „V době od 29.7. 1992 do 30.4. 1994 (den účinnosti zákona č. 72/1994 Sb.) je nutno učiněné výzvy považovat za absolutně neplatné, neboť jejich provedení, a tudíž i důsledky, nemají žádnou zákonnou oporu.“<sup>86</sup>

Druhou lhůtu zakotvuje přímo ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., a to od 1.5. 1994 (tedy od účinnosti tohoto zákona) do 30.6. 1995 včetně. Obě lhůty byly zákonem č. 72/1994 Sb. uznány za rovnocenné. Výzva musela být řádně družstvu doručena, a pokud se tak stalo, družstvu vznikla povinnost byt na člena družstva převést. Smlouva o převodu vlastnictví k bytu musí být uzavřena nejpozději do 31.12. 1995.

Zákon ovšem dává možnost dohodnout si postup jiný, než je postup stanovený zákonem. Družstva tedy mohla uzavírat se svými členy dohody, které s odkazem na uvedené ustanovení prodlužovaly lhůtu pro uzavření smlouvy do doby, kdy měl člen družstva splatit poslední splátku na něho připadající části úvěru na výstavbu, který splácelo bance družstvo. Odlišně určenou lhůtu pro uzavření smlouvy mohly obsahovat i stanovy bytových družstev. Jinou formou bylo uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky. Taková dohoda musí ovšem splňovat náležitosti obsažené v ustanovení § 289 ObchZ, jelikož s ohledem na ustanovení § 261 odst. 3 písm. b) se na vztahy mezi družstvem a členem družstva bude vztahovat úprava obsažená v tomto zákoně<sup>87</sup>. J. Salač zastává názor, že „uzavřením pacta de contrahendo se postavení nájemce - člena družstva

---

<sup>86</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví k bytům, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 252

<sup>87</sup> pozn. autora: podrobněji viz. níže



oslabilo, protože BytZ hovořil jinak zcela jednoznačně o povinnosti převést byt.<sup>88</sup>

Pokud družstvo nesplní svou povinnost převést jednotku na člena družstva, ač tímto členem byla řádně učiněna výzva, má možnost se tento člen družstva obrátit na soud, aby vydal rozhodnutí nahrazující projev vůle družstva. Lhůta a způsob, jakým se lze práva domáhat u soudu, se liší podle toho, zda lhůta pro uzavření smlouvy byla dohodou mezi členem družstva a družstvem prodloužena či nikoli.

Pokud nebyla uzavřena žádná dohoda o jiném termínu, platila pro soudní vymáhání povinnosti družstva čtyřletá lhůta podle ustanovení § 397 ObchZ. Aplikaci čtyřleté lhůty podle ObchZ na tyto případy je možno dovodit z rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterém tento soud dovozuje, proč je třeba na vztahy vznikající v souvislosti s převodem vlastnictví jednotky podle ustanovení § 23 a § 24 použít ustanovení ObchZ. Nejvyšší soud argumentuje ve prospěch použití ObchZ tím, že podle ustanovení § 23 odst. 1 je možno převést byt jen členovi družstva a převodem vlastnictví k bytu podle ustanovení § 24 dochází k zániku členství v družstvu. „Vzhledem k tomu, že zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, byla smlouva o převodu jednotky podle ustanovení § 23 a násl. zákona učiněna součástí právního řádu jako speciální úprava zániku členství v družstvu a vypořádání vzájemných vztahů mezi družstvem a jeho členem, je k řízení o žalobě, kterou se člen družstva domáhá uložení povinnosti družstvu uzavřít s ním

---

<sup>88</sup> Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Universita Karlova v Praze - ediční středisko 2003, str. 175

takovou smlouvu, věcně příslušný krajský soud s působností ve věcech obchodních.“<sup>89</sup>

V případě, že byla uzavřena dohoda, kterou se stanoví pro uzavření smlouvy o převodu jednotky lhůta odlišná od lhůty uvedené v zákoně, začíná čtyřletá promlčecí lhůta ode dne, který následoval po dni, do něhož měla být smlouva o převodu uzavřena.

Pokud byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytu, je nutno se řídit ustanoveními § 289 a násl. ObchZ. Podle ustanovení § 292 odst. 2 ObchZ je nutno podat žalobu v jednoroční lhůtě (pokud nebyla stanovena lhůta jiná) a to od dne, kdy člen družstva vyzval družstvo k uzavření smlouvy.

Spory ohledně délky promlčecí doby vyřešila definitivně novela zákona č. 72/1994 Sb. zákon č. 103/2000 Sb, která stanovila, že právo na uzavření smlouvy podle ustanovení § 23 odst. 2 a 3 zákona č. 72/1994 Sb., lze uplatnit do deseti let ode dne účinnosti tohoto zákona. Účinnosti nabyla tato novela dnem 1.7. 2000, právo lze tedy u soudu uplatnit do 1.7. 2010. Podle názoru J. Salače by mohlo činit určitý problém období od uplynutí čtyřleté promlčecí lhůty do 30.6. 2000. Pokud by v tomto období byla podána žaloba a věc by byla pravomocně skončena, což je podle názoru J. Salače nepravděpodobné, ale nikoli vyloučené, soud by musel, pokud by žalované družstvo podalo námitku promlčení, žalobu zamítnout, jelikož by

---

<sup>89</sup> rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 758/98 z 22.4. 1998, in: Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 262

právo bylo promlčeno.<sup>90</sup> Po vstupu výše zmíněné novely v účinnost by tedy teoreticky mohla vzniknout nerovnost ve skupině oprávněných členů družstev ve smyslu rozdílného rozhodování v té samé věci. Družstevník, který by podal žalobu v době od 1.1. 2000 do 1.7. 2000, a došlo by na projednávání jeho sporu, by obdržel rozsudek zamítavý. Družstevník, který podá žalobu až po účinnosti uvedené novely, resp. podá žalobu dříve, ale žalované družstvo nenamítne promlčení před účinností novely, obdrží rozhodnutí kladné (ve smyslu rozhodnutí v jeho prospěch). Podle mého názoru by bylo možno řešit podáním nové žaloby po 1.7. 2000, neboť by se v dané věci nejednalo o překážku věci rozhodnuté z důvodu změny právní úpravy. V literatuře není zaznamenán případ, ve kterém by tato situace nastala.

Zákon č. 103/2000 Sb. dále v ustanovení čl. II, bod 1, věta druhá říká, že „Ustanovení § 100 odst. 1 ObčZ se nepoužije.“ Toto ustanovení se podle názoru J. Oehma použije jen na období od 1.1. 2000 do 30.6. 2000. V této době promlčení již nastalo, ale novela vylučuje jeho účinky. Ustanovení § 100 odst. 1 ObčZ se ale po uplynutí desetileté promlčecí lhůty bude používat.<sup>91</sup> Novela také stanovila, že pokud oprávněná osoba učinila včas výzvu, resp. dohodla její prodloužení, přechází právo na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu na právní nástupce.

---

<sup>90</sup> Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Universita Karlova v Praze - ediční středisko 2003, str. 175

<sup>91</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 262

## 2.1 Specifika převodů družstevních bytů

Ustanovení § 24 odst. 1 upravuje v návaznosti na ustanovení § 23 podrobnosti převodu bytů (a také garáží a ateliérů, jak je výslovně v tomto ustanovení uvedeno) v budovách ve vlastnictví, případně ve spoluvlastnictví, stavebních bytových družstev. Zákon sice výslovně nepoužívá toto označení, ale vymezuje tato družstva tak, že na výstavbu budov, která jsou ve vlastnictví těchto družstev, byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. Převod takových bytů je prováděn bezplatně. Je ale nutné, aby byla splněna i druhá podmínka stanovená zákonem. Člen družstva nebo jeho právní nástupce, na kterého má být byt převeden, musí být nájemcem tohoto bytu a tento nájem vznikl po splacení členského vkladu.<sup>92</sup>

V ustanovení § 24 odst. 2 je upraven převod bytů v budovách ve vlastnictví bytových družstev, která byla podle dřívějších předpisů označována jako lidová bytová družstva. Podmínkou převodu v tomto případě není splacení členského vkladu jako v případě, o kterém hovoří ustanovení § 24 odst. 1, ale existence nájemního vztahu k bytu, atelieru nebo garáži, přičemž nájemcem je člen družstva. Předchozí předpisy totiž umožňovaly, aby se nájemcem v bytu v budově ve vlastnictví „lidového bytového družstva“ stal i nečlen tohoto družstva. Druhou podmínkou je, že nájemce musí prokázat vznik nájemního vztahu na základě skutečností stanovených zákonem.

---

<sup>92</sup> Zákon používá termín „členský podíl“, i když jde spíše o „členský vklad“. podrobněji viz. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 262

Ustanovení odst. 5 a 6 upravuje povinnost člena družstva splatit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím ve výši připadající na převáděný byt nebo jiný nebytový prostor. Může se jednat o úvěr, poskytnutý družstvu bankou na výstavbu nebo se může jednat i o jiné úvěry, např. na generální opravy, na investice modernizace a rekonstrukce. V odst. 5 se výslovně uvádí, že nabyvatel se ve smlouvě zaváže „uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům“, bez bližší specifikace tohoto úvěru.

Nájemce platí splátky úvěru jako součást nájemného, tedy měsíčně. Pokud uhradí družstvu najednou celou na něho připadající částku nesplaceného úvěru, je družstvo povinno použít tuto splátku na splacení úvěru věřiteli (a musí určit, kterých jednotek se mimořádná splátka týká). Věřitel (tedy nejčastěji banka) vydá potvrzení o splacení odpovídající části úvěru, které je nedílnou součástí smlouvy o převodu vlastnictví každé jednotky.

Součástí smlouvy o převodu jednotky v těchto případech je i „závazek nabyvatele družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele k družstvu“. Může se tedy jednat i o vzájemnou kompenzaci. Podle poslední věty odst. 5, vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku“. Podle J. Oehma se má na mysli splnění závazků pouze člena družstva vůči družstvu.<sup>93</sup>

Vypořádány musejí být podle odst. 7 téhož ustanovení též „náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu“. Družstvo tyto zdroje, určené na financování oprav a

<sup>93</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 272

údržby budovy a bytů, soustřeďuje na fondech oprav. Ustanovení § 24 odst. 9 upravuje zánik členství v souvislosti s převodem jednotky podle ustanovení § 24. Převodem jednotky zaniká členství nabyvatele v družstvu. Okamžik zániku členství je vázán na den zápisu vkladu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí. Pokud by členství nabyvatele jednotky v družstvu zaniklo a nabyvatel by chtěl i nadále zůstat členem družstva, musel by do družstva znovu vstoupit.

## 2.2 Specifika převodů družstevních bytů v nástavbách a vestavbách

Při převodu družstevního bytu, který byl pořízen v družstevní bytové pomoci nástaveb a vestaveb do stávajících budov je třeba rozlišovat dvě situace.

Nástavba či vestavba byla provedena jako družstevní bytová výstavba s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních předpisů do stávající budovy, přičemž mezi družstvem a vlastníkem budovy došlo ve smlouvě o výstavbě k dohodě o podílovém spoluvlastnictví. V takovém případě družstvo bude převádět jednotky do vlastnictví členů družstva - fyzických osob a nájemců těchto bytů za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v ustanovení § 24 odst. 1.

Prohlášení vlastníka je nutno učinit ve spolupráci se spoluvlastníkem budovy, jelikož budova se nachází ve spoluvlastnictví družstva, a vlastníka budovy, na které byla provedena nástavba nebo vestavba.

Pokud byla nástavba nebo výstavba provedena v rámci družstevní bytové výstavby s finanční úvěrovou nebo s jinou pomocí dle zvláštních předpisů do stávající budovy a budova zůstala ve vlastnictví vlastníka

původní budovy, vzniká na budově zákonné věcné břemeno podle ustanovení § 28d zákona č. 42/1992 Sb. ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.

Oprávněným z věcného břemene je družstvo, popřípadě jeho právní nástupce, s tím, že věcné břemeno se zřizuje podle § 151n a následující ObčZ.

Převody takto vzniklých bytů upravuje ustanovení § 27 BytZ. Ustanovení odst. 1 upravuje podmínky převodu družstevního bytu, který byl pořízen s finanční, úvěrovou či jinou pomocí jako půdní vestavba či nástavba v budově jiného vlastníka než družstva a budova se nestala předmětem podílového spoluvlastnictví, do vlastnictví člena družstva.

Tento převod se může uskutečnit pouze za předpokladu, že se vlastník budovy rozhodne vymezit jednotky v budově a převést je do vlastnictví jejich nájemníkům (podle ustanovení § 22). Prohlášení vlastníka zahrne celou budovu, tedy i družstevní byty, které se nacházejí v nástavbě nebo vestavbě. O tomto postupu by měl informovat družstvo s tím, že se dává možnost členům družstva - nájemcům družstevních bytů, které se stanou jednotkami, požádat o převod do vlastnictví. Pro tyto převody se použije ustanovení § 23 obdobně. Na členy družstva se tedy vztahuje ochrana v tom směru, že družstevní byt lze převést do vlastnictví jen člena družstva - fyzické osobě a nájemci bytu. Přiměřené použití ustanovení § 23 odst. 2 na tyto převody znamená, že vlastník budovy je povinen převést byt do vlastnictví člena družstva, pokud člen družstva vyzve vlastníka budovy k převodu, nepoužijí se ovšem lhůty obsažené v ustanovení § 23 odst. 2. Splnění povinnosti převést byty do vlastnictví členů družstva, pokud tento o

převod požádal, je vázáno primárně na rozhodnutí vlastníka budovy, zda bude či nebude byty ve své budově převádět do vlastnictví. „Žádný státní orgán, ani soud, mu však toto nemohou nařídít, neboť by tím vážně narušily jeho vlastnická práva (zejména jeho právo svobodně se svým majetkem nakládat).“<sup>94</sup>

Na tento převod se dále přiměřeně použije ustanovení § 24 odst. 6, odst. 7, odst. 9 a ustanovení § 26 BytZ.

Stranou smlouvy o převodu jednotky by mělo být i bytové družstvo, a to i přesto, že není vlastníkem budovy a vlastnictví jednotek tedy převádět nemůže, a to proto, aby bylo možné vůči němu aplikovat přiměřeně výše uvedená ustanovení. Pokud družstvo není jednou ze stran smlouvy o převodu, bude nutné uzavřít samostatnou smlouvu, ve které si družstvo a člen družstva, na kterého je jednotka převáděna, upraví vzájemné povinnosti zmíněné v ustanoveních § 24 odst. 6, odst. 7, odst. 9 a § 26 BytZ.

V ustanovení § 27 odst. 2 je pak stanoven postup při převodu vlastnictví výše specifikovaných jednotek. Je zde založena mj. povinnost vlastníka budovy oznámit záměr převádět byty do vlastnictví.

Ustanovení odst. 3 BytZ se vztahuje na režim zákonného věcného břemene, založeného podle ustanovení § 24d zákona č. 42/1992 Sb. ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a řeší různé případy vztahu věcného břemene k převodu vlastnictví jednotky a k zániku členství. Z hlediska převodu vlastnictví ke družstevnímu bytu je důležité, že věcné břemeno zaniká nabytím vlastnictví k bytu. Dojde-li k převodu vlastnictví pouze jednoho či několika družstevních bytů, nikoli

---

<sup>94</sup> Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H. Beck 2005, 3. vydání, str. 299



však všech bytů a příslušné vestavbě či nástavbě v budově, omezuje se rozsah věcného břemene pouze na nepřevedené jednotky.

## ZAVĚR

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), byl několikrát novelizován, jmenovitě zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu ČR vyhlášeným pod č. 280/1996 Sb., zákony čl. 97/1999 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 451/2001 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 437/2003 Sb., č. 171/2005 Sb. a č. 179/2005 Sb., z nichž některé představují zásadní novelizace.

V současné době Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR projednává vládní návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který byl v loňském roce předložen ministrem pro místní rozvoj Radko Martínkem.

Podle důvodové zprávy k návrhu zákona by podle nové právní úpravy mělo být zachováno 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 by mělo být 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.

Institut vlastnictví jednotky je v návrhu samostatně vymezen, včetně vztahů této speciální úpravy k obecné úpravě podílového spoluvlastnictví. Důležitá změna se týká tzv. „dvojí nabídky“ při převodu vlastnictví

jednotky, jehož nájemcem je fyzická osoba, která je nyní obsažena v ustanovení § 22 BytZ. Novou právní úpravou by mělo dojít k zachování „první nabídky“ a tzv. „druhá nabídka“ by byla nahrazena obecným předkupním právem podle ObčZ.

Ve stávající právní úpravě jsou ustanovení o vzniku vlastnictví bytů roztroušena nesystematicky na několika místech a nenavazují na úpravu prohlášení vlastníka. Tento nedostatek by měl návrh zákona odstranit tím, že vznik vlastnictví jednotky bude upraven v rámci několika na sebe navazujících paragrafů.

Co se týká převodů jednotek bytových družstev, byla do návrhu zákona v podstatě převzata současná úprava. V celku by tedy nový zákon v tomto směru neměl přinést žádné zásadnější změny, navíc se předpokládá, že vládní návrh zákona o vlastnictví bytů nebude Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR přijat.

## Seznam použité literatury

### Publikace:

- Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2002
- Bažantová, Ilona: Družstevní a svépomocné koncepce v českém ekonomickém myšlení, Prospektrum, 2002
- Blechová, E., Novotný, P.: Devizový zákon a předpisy související, komentář, Praha, Linde, 1995
- Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, Praha, C.H.Beck, 2002
- Bydlení a bytová politika v EU, Odbor koncepce bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Praha 1997
- Čáp, Jiří, Fialka, Stanislav: Právní úprava nezemědělského družstevnictví, Spektrum, 1991
- Čáp, Jiří, Koníř, V.: Družstva a jejich transformace, SEVT, Praha 1992
- Čapek, Mikuláš: Přehled družstevnictví v kapitalistických zemích, ÚRD, Praha 1962
- ČSBD: Základní informace o bytovém družstevnictví ČSR, 1997
- Dědič, Jan, a kol.: Obchodní zákoník, komentář, Polygon, Praha 2002
- Dědič, Jan: Obchodní zákoník, komentář, Prospektrum, Praha 1997
- Dvořák, T.: Některé otázky převodu bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců - členů bytových družstev. Právní rozhledy, 2002, č.6, str. 277
- Duguit, L.: Les transformation générales du Droit privé depuis le Code Napoleon, Paris, cit.: Knapp, V.: Vlastnictví v lidové demokracii, Praha Orbis, 1952, str. 198
- Dvořák, Tomáš: Družstevní právo, 2. vydání, C.H.Beck, Praha 2001
- Eliáš, Karel, a kol.: Kurz obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé, C.H.Beck, Praha 2001
- Eliáš, Karel: Obchodní společnosti (základní otázky), C.H.Beck, Praha 1994
- Eliáš, Karel: Obchodní zákoník, praktické poznámkové vydání s výběrem z judikatury od roku 1990, Linde, Praha 1999
- Faldyna, František, a kol.: Obchodní zákoník s komentářem, Codex, Praha 2000
- Fiala, J., Korecká, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Praha, Linde, 2005
- Fiala, J., Průchová, I.: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, Zlín, Živa, 1994
- Fiala, Josef, Novotný, Marek, Oehm, Jaroslav: Zákon o vlastnictví bytů, komentář, 3. vydání, C.H.Beck, Praha 2005
- Hanák M.: Ochrana nájemce při převodu vlastnictví k bytu, právní rádce, 2000, č.4, str. 18
- Helešic, František: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás, Ediční středisko PF UK v Praze, Praha 1997
- Hendrych D., Svoboda, C., a kol.: Ústava České republiky, komentář, Praha, C.H.Beck, 1997

- Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, Praha, IFEC, 2003
- Horák, M., Janečková, J.: Vlastnictví bytů a nebytových prostorů, Sagit, 1994, II. část, Bulletin advokacie, 2002, č.2, str. 47
- Janečková, J.: Několik poznámek k novele zákona o vlastnictví bytů, daňový zpravodaj, 2000, č. 24
- Jehlička, O., Švestka, J.: Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů, Právní rozhledy, 1995, č.12, str. 473
- Jehlička, Oldřich, Švestka, Jiří, Škárová, Marta, a kol.: Občanský zákoník (komentář), 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004
- kolektiv autorů: Vývoj družstevnictví v ČSFR, Družstevní unie, Svěpomoc, Praha 1992
- Liška, P.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 1997
- Mestre, Jacques: Francouzské obchodní právo, Orac, 2002
- Novotný, M.: Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zákona č. 72/1994 Sb., Právní rozhledy 1997, č.5, str. 250
- Oehm, J., Marčák, M.: Stanovy bytových družstev, smlouva o sdružení vlastníků bytů, smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví, Noris, 1992
- Olivová K., Kuba, B., Vávrová, M.: Byty a katastr nemovitostí, 6. vydání, Praha, Linde, 2003
- Pekárek, Mian: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty, Masarykova universita, Brno 1999
- Pelikánová, Irena, a kol.: Obchodní právo, Codex Bohemia, Praha 1998
- Plíva, S.: Hospodaření s majetkem státu, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2004
- Plíva, Stanislav, a kol.: Změny v obchodním právu, Orac, Praha 2001
- Pokorná, Jarmila: Subjekty obchodního práva, Masarykova universita, Brno 1997
- Pokorný, Milan, Holub, Milan: Zákon o transformaci družstev, Linde, Praha 2000
- Právní slovník, C.H.Beck, Praha 2001
- Příručka k převodům družstevních bytů podle zákona č. 72/1994 Sb. Praha, SČMBD, 1995
- Příručka k převodům družstevních bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (Aktualizované a přepracované vydání na základě novel zákona), 1. vydání, Praha, ŠEL, 2000
- Římalová, Olga, Holejšovský, Josef: Družstva, C.H.Beck, Praha 2004
- Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, UK v Praze, PF, 2003
- Stuna, S., a kol.: Obchodní zákoník s podrobným komentářem pro právní a podnikatelskou praxi, Trizonia, Praha 1992
- Suchánek, J.: Družstvo jako správce privatizovaného domu, 1. vydání, Praha, Prospektrum, 1996
- Štenglová, Ivana, Plíva, Stanislav, Tomsa, Miloš, a kol.: Obchodní zákoník komentář, C.H.Beck, Praha 2005

- Těmínová, J., Novotný, M.: Nebytové prostory do vlastnictví? Realitní magazín Lidových novin, srpen 1995
- Trávníček, František: Slovník jazyka českého, Slovanské nakladatelství, Praha 1952
- Zatočil, J.: Převody družstevních bytů do vlastnictví, právní rádce, 1996, č.5, str. 16
- Zoufalý, V., Munková, J., a kol.: Velká kniha smluvních vzorů, 4. vydání, Praha, C.H.Beck, 2004

#### Časopisecké články:

- Čáp, Zdeněk: Mezinárodní družstevní principy a právní úprava družstev v právu ČR, In: Stav a perspektivy českého družstevnictví a právo, Masarykova universita, Brno 1997
- Čáp, Zdeněk: Postavení družstev ve světě, In: Právní rádce, 2000, č. 11, str. 27-28
- Čáp, Zdeněk: Právní rámec družstevnictví, In: Právní rádce, 2000, č. 8, str. 31-32
- Dvořák, Tomáš: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev, In: Bulletin advokacie, 2002, č. 1 a 2, str. 29-37 a 47-58
- Galíčková, Alena: Některé problémy kolem tzv. vypořádacího podílu v družstvu, In: Obchodní právo, 1995, č.3, str. 13-17
- Glos, Josef: K reformě družstevního práva, In: Právník, 1948
- Helešic, František: K předmětu a obsahu zákonné úpravy družstev (srovnávací analýza), In: Právní rozhledy, 1997, str. 60-66
- Helešic, František: K systematizaci právní úpravy družstev, In: Právní rozhledy, 1997, str. 1-3
- Helešic, František: K zákonné úpravě družstev, In: Právo a podnikání, 1997, č.2 a 3, str. 6-10 a 7-10
- Helešic, František: Tvorba družstevního práva Evropské unie – vývoj názorů, In: Obchodní právo, 1997, č.9 a 10, str. 2-10 a 2-10
- Jestřáb, Miloš: Nový zákon o lidových družstvech a o družstevních organizacích, In: Právník, 1955, str. 530-540
- Karfík, Zdeněk: O úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, In: Právo a podnikání, 1992, č.4, str. 24-26
- Oehm, Jaroslav: Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev, In: Ata Universitatis Carolinae-Juridica 2, 1998, str. 71-97
- Oehm, Jaroslav: Způsob převodu bytů z majetku obcí do vlastnictví občanů, In: Právní praxe v podnikání, 1995, č.12, str. 1-5
- Pokorná, Jarmila: K vymezení pojmu obchodní podíl, Právník, 1995, str. 872 an.
- Suchánek, Jaroslav: Družstevnictví jako součást politického systému ČSFR a jeho vztah k zastupitelské soustavě, In: Právník, 1992, str. 123-131
- Suchánek, Jaroslav: Družstva a obchodní zákoník, In: Právník 1992, str. 712-729
- Suchánek, Jaroslav: K právní úpravě majetkové účasti na zajištění činnosti družstva, In: Právník, 1994, str. 420-437

- Suchánek, Jaroslav: zákonná úprava družstevnictví po rozpadu federace, In: Právník, 1994, str. 237-247
- Šípál, Jaromír: Družstevní bytová výstavba, In: Právník, 1960, str. 245-259
- Vojtek, Petr: K problematice určování výše přiměřené náhrady za členství v bytovém družstvu, In: Právní zpravodaj, 2001, č.10, str. 9-10
- Zirin, Anton: Stavebné bytové družstvá, In: Právny obzor, 1960, str. 22-40