

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Šárka Čejková

Historický vývoj právní úpravy institutu vlastnictví bytu

Historical development of the legal regulation of the residential ownership institution

Rigorózní práce

Vedoucí rigorózní práce: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra: Občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 6. 12. 2011

„Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Praze dne 6. prosince 2011

Mgr. Šárka Čejková

Velice děkuji vedoucímu své rigorózní práce, doc. JUDr. Mgr. Josefu Salačovi, Ph.D,
za pomoc a umožnění zpracování rigorózní práce.

OBSAH

1. Úvod	1
2. Obecně k institutu vlastnictví bytů	5
2.1. Definice pojmu vlastnictví v českém právním řádu	6
2.2. Definice pojmu byt v českém právním řádu	9
2.3. Definice pojmu budovy v českém právním řádu	13
3. Teoretické koncepce vlastnictví bytu	15
3.1. Monistická koncepce	15
3.2. Dualistická koncepce	15
3.3. Dualisticko monistická koncepce	16
3.4. Antivlastnická koncepce	16
4. Superficies solo cedit	17
4.1. Exkurz k italské úpravě zásady superficies solo cedit	23
5. Historie institutu vlastnictví bytů	26
5.1. Období první republiky	26
5.2. Situace za Protektorátu a poválečný stav	29
5.3. Vývoj po roce 1948	30
5.4. Uvolnění režimu v 60. letech 20. století	31
5.5. Transformační zákon č. 42/1992 Sb.	33
6. Zákon č. 72/1994 Sb.	34
6.1. Přijímání zákona č. 72/1994 Sb.	35
6.2. Obsah zákona č. 72/1994 Sb.	36
6.2.1. Společenství vlastníků jednotek	39
6.2.2. Vznik společenství vlastníků bytových jednotek	45
6.2.3. Členství, práva a povinnosti vlastníků bytových jednotek	51
6.2.4. Stanovy společenství vlastníků jednotek	57
6.2.5. Zánik společenství vlastníků jednotek	63
6.2.6. Převod bytové jednotky	64
6.2.7. Převody jednotek bytových družstev	68
6.2.8. Převod bytových jednotek manželům	72
7. Novely zákona č. 72/1994 Sb.	74
7.1. Novela zákonem č. 280/1996 Sb.	74
7.2. Novela zákonem č. 97/1999 Sb.	75
7.3. Novela zákonem č. 103/2000 Sb.	78
7.4. Novela zákonem č. 451/2001 Sb.	87
7.5. Novela zákonem č. 229/2001 Sb.	92
7.6. Novela zákonem č. 437/2003 Sb.	95
7.7. Novela zákonem č. 171/2005 Sb.	96
7.8. Novela zákonem č. 345/2009 Sb.	97

8. Srovnání české úpravy institutu vlastnictví bytu s německou právní úpravou	98
8.1. Postavení bytu.....	99
8.2. Společné části domu a pozemek	100
8.3. Vznik a zánik vlastnictví bytu	100
8.4. Společenství vlastníků jednotek	101
8.5. Ručení za závazky společenství	103
9. Úvahy de lege ferenda	105
9.1. Problém – vymezení předmětu vlastnictví a jeho příslušenství	108
9.2. Problém – podlahová plocha	108
9.3. Problém – možnost zpochybnění platnosti prohlášení vlastníka.....	109
9.4. Problém – společenství vlastníků jednotek	109
9.5. Problém – způsob utváření společenství vlastníků jednotek.....	110
9.6. Problém – ručení členů společenství za závazky.....	111
9.7. Problém – proces rozhodování společenství vlastníků jednotek.....	112
9.8. Problém – hospodaření společenství.....	113
10. Závěr	116
11. Literatura	119
12. Klíčová slova; key words	123
13. Resumé	124
14. Summary	125
15. Příloha – insulae	126

1. Úvod

Institut vlastnictví bytu je pojem velmi starý, který prošel za dobu svého vývoje řadou proměn, spojených jednak s ekonomickým rozvojem, a také velmi spjatý s politickou situací.

U nás bylo vlastnictví bytů jako specifické formy vlastnictví k reálné části nemovitosti poprvé zavedeno jako tzv. osobní vlastnictví bytů zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Tento zákon, i když byl na svou dobu a situaci, za které byl přijat velmi pokrokový, nedosahoval zdaleka kvalit zákonů upravujících institut vlastnictví bytů v západoevropských státech a v praxi uplatnění nenašel.

V České republice ústavně zaručuje právo vlastnit majetek Listina základních práv a svobod, (dále jen „Listina“),¹ a to v čl.11.² Význam bydlení jako základní lidské potřeby je vyjádřen v řadě mezinárodních dokumentů, jimiž je Česká republika vázána. Důležitost tohoto institutu je dána tím, že nejde pouze o soukromou věc každého člověka, ale je i ve veřejném zájmu, aby tato potřeba byla uspokojena.

Moderní institut vlastnictví bytů se všemi náležitostmi, které jsou samozřejmostí jinde ve světě, byl u nás zaveden až zákonem č. 72/1994 Sb., kterým

¹ Listina základních práv a svobod byla přijatá dne 9. ledna 1991 ústavním zákonem č. 23/1991 Sb., který byl ovšem dekonstituován na základě čl. 112 odst. 3 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., tj. Ústavou České republiky. Listina tedy není formálně ústavním zákonem, ale má jeho právní sílu, neboť je v čl. 3 a čl. 112 odst. 1 Ústavy České republiky výslovně prohlášena za součást ústavního pořádku

² Znění a výklad čl. 11 Listiny obsahuje kapitola 2.1 rigorózní práce

³ Ministerstvo pro místní rozvoj. Bytová politika. Dostupný na <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 72/1994 Sb.“). V dnešní době je bytové vlastnictví i vlastnictví samostatně určených nebytových prostor běžným jevem. Procento bytů v „osobním vlastnictví“ neustále stoupá a blíží se stavu západní Evropy s volným trhem bytů.

Bytová politika České republiky je uskutečňována Ministerstvem pro místní rozvoj, jejími základními cíly jsou „vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty.“ Bytová situace a její řešení je jedním ze základních ukazatelů životní úrovně obyvatel daného státu. Proto se stát snaží podporovat bytovou výstavbu všemožnými způsoby.

Podobně jako většina právních předpisů České republiky, tak i právní úprava primárního kodexu soukromého práva, tj. zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“), podstupuje poslední dobou časté změny. Důvodem je především doba vzniku občanského zákoníku, která sahá hluboko do socialistického zřízení, s nímž se pojí naprosto odlišné vnímání soukromého vlastnictví.

Obměnami a dodatky prochází většina právních předpisů, aniž by měly požadovaný účinek, bohužel jako i v případě tohoto zákoníku. Záměrem totální rekodifikace občanského zákoníku je jisté logické spojení uvnitř soukromého práva, uspořádání hlavních pojmů a institutů jako východisko pro budoucí tvorbu navazujících zákonů a prováděcích předpisů. Proces přípravy nového občanského zákoníku provázely také záporný přístup některé vědecké veřejnosti, která má obavy

z „nedostatečných, věcně nesprávných či zastaralých“ úprav jednotlivých právních oblastí a institutů, varuje před diskontinuitou s právní terminologií a ustálenou judikaturou, jako i před „přílišnou kazuistikou“. Mnoho autorit má za to, že přijetí stávajícího znění návrhu občanského zákoníku bude mít negativní dopad na právní praxi, zejména tím, že návrh trpí řadou chyb a nejasností volajících po nápravě.³

Ve své práci zohledňuji složitý proces přípravy nového občanského zákoníku včetně jeho jednotlivých ustanovení a zamýšlím se nad jeho nedokonalostmi i výhodami pro právní praxi. Cílem mé práce je nejprve nastínit historický vývoj institutu vlastnictví bytů a jeho proměny v důsledku hospodářského pokroku a politických změn.

Popis vývoje institutu vlastnictví bytů má pomoci lépe pochopit stávající právní úpravu vlastnictví bytů a odhalit její nedostatky, buď přetrvávající z doby minulé, nebo zákonodárcem ještě vůbec neřešené.

V prvních kapitolách se pokusím definovat jednak pojem vlastnictví a jednak pojem byt v souladu s ústavní a zákonnou úpravou a výkladem akademických pracovníků. Především výklad pojmu byt je poněkud obtížný a v našem právním řádu neřešený. S ohledem na vývoj právní úpravy a očekávané přijetí nového občanského zákoníku (v roce 2012) můžeme čekat v této oblasti značné změny především co do pojetí věci jako předmětů občanskoprávních vztahů, které se dotkne, i bytů a nebytových prostor.

S institutem vlastnictví bytů je neoddělitelně spojena zásada superficies solo cedit. Uplatňování této zásady zjednodušuje dispozici nemovitostmi. V našich

³ Švestka J., Dvořák J., Tichý J. : *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva konaných 20.října 2006, 24.listopadu 2006, 9.února 2007 a 30.března 2007 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. 1.vyd.Praha, ASPI Wolters Kluwer, 2007, s. 588-589

poměrech se však tato zásada neaplikuje, protože byla občanským zákoníkem z našeho právního řádu v roce 1950 odstraněna. Je s podivem, že tato zásada i dvacet let od pádu bývalého režimu stále nebyla opětovně zákonodárci uvedena v život. Jejího zavedení se dočkáme až s účinností nového občanského zákoníku.

Ve své práci věnuji pozornost společenství vlastníků jednotek, zejména na jeho postavení v roli právnické osoby, dále pak na způsoby jeho vzniku na základě zákona a smlouvy o výstavbě, a zániku. Dále se zaměřuji na vnitřní projev vůle jeho členů skrze orgány společenství vlastníků jednotek, jímž jsou shromáždění vlastníků jednotek, výbor nebo pověřený vlastník. Ve své práci analyzuji právní předpisy upravující společenství vlastníků jednotek, jejich výhody a nevýhody, a především se pokouším navrhnout řešení situací v zákoně neupravených nebo problematických.

Vzhledem k blízkosti kontinentálních právních řádů provedu v rámci své práce srovnání české a německé právní úpravy týkající se vlastnictví bytů. Odkrytí jistých zvláštních problémů a přijatelný náčrt jejich východisek, kterými se zabývá i jiný právní systém, je možnou inspirací pro naši právní úpravu de lege ferenda.

V závěru rigorózní práce zhodnotím aktuální nedostatky současné právní úpravy a dostupné možnosti jejich řešení.

Text rigorózní práce vychází z mé diplomové práce Historický vývoj právní úpravy institutu vlastnictví bytu.

2. Obecně k institutu vlastnictví bytů

Bydlení je základní lidskou potřebou, a proto je problematika vlastnictví bytů velmi diskutovaná. Vlastnit byt není jedinou možností, jak uspokojit tuto potřebu. Vedle ní se nám nabízí nájem bytu a také méně známý institut užívání bytu na základě věcného břemene. Poslední zmíněný způsob je velmi výjimečný, protože je možný jen v některých případech a navíc není vhodný pro trvalé bydlení. Jednalo by se např. o případ, kdy koupím byt s podmínkou, že převodce v tomto bytě dožije. Převodce tak může byt užívat na základě věcného břemene, které je vloženo do katastru nemovitostí a představuje jakési omezení při disponování s bytem. Velkým úskalím je také problematika hypotečního úvěru na byt, na kterém vázne věcné břemeno. Banky odmítají jako hypotéku nemovitost, na které vázne věcné břemeno, protože to logicky snižuje hodnotu nemovitosti.

V České republice je samozřejmostí vlastnit byt nebo nebytový prostor. Procento bytů v osobním vlastnictví stoupá a časem se vyrovná situaci v západní Evropě s funkčním volným trhem s byty.

Nejvýhodnější formou řešení bydlení se tedy zdá koupě vlastního bytu nebo domu. Koupím-li si rodinný dům, kupuji ho jako celek včetně pozemku, na kterém dům stojí a přilehlých pozemků. Zde stačí řídit se předpisy o vkladu do katastru nemovitostí a jedná se o klasický převod nemovitosti. Jde tedy o jednoduchou transakci, která by neměla představovat žádná větší úskalí. Zatímco koupím-li si byt, kupuji jen část domu, ve které je byt umístěn. A co ostatní prostory v domě, pozemek, na kterém dům stojí nebo přilehlé pozemky? Z výše nastíněného

je patrné, že koupě bytu vyžaduje daleko složitější proces, a proto je jeho úprava svěřena samostatnému zákonu.

Současný právní řád rozlišuje tři základní kategorie bytů tzv. družstevní byty, byty nájemní a byty přímo vlastněné.⁴ Poslední zmíněné jsou známé jako byty v osobním vlastnictví. Tento výraz přetrval z dob socialismu, kdy právní řád rozlišoval byty v osobním vlastnictví podle zákona č. 52/1966 Sb., a byty v socialistickém společenském vlastnictví. Socialistické společenské vlastnictví bylo v socialistickém období základem hospodářské soustavy. Jeho součástí bylo jednak státní vlastnictví a jednak družstevní vlastnictví (družstva fungovala v oblasti zemědělství, řemeslné výroby, i v oblasti bydlení jako stavební bytová družstva). Dnes se pojem osobní vlastnictví používá k odlišení od vlastnictví družstevního.

2.1. Definice pojmu vlastnictví v českém právním řádu

Právo vlastnit majetek je základní lidské právo zaručené v čl. 11 Listiny:

(1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

(2) Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.

⁴ Pelikán, T.: *Druhy bytů z hlediska vlastnictví*. Dostupný na http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi/

(3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

(4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Uvedený čl. 11 Listiny neprohlašuje za základní lidské právo vlastnictví samo o sobě, ale právo být vlastníkem (tedy právo nabývat vlastnictví).⁵ Mluvíme tedy o vlastnictví nebo o vlastnickém právu nebo o právu nabývat vlastnictví? Výrazy vlastnické právo je totožný s právem nabývat vlastnictví. Samo vlastnictví má však význam jiný, i když je v českém právním řádu užíváno synonymicky s pojmem vlastnické právo. Pojem vlastnictví představuje předmět vlastnictví, zatímco právo vlastnit je vyjádřeno vlastnickým právem. Do této poněkud zamotané teorie by měl přinést světlo nový občanský zákoník, který rozlišuje jednak vlastnické právo v objektivním smyslu, vlastnické právo v subjektivním smyslu a vlastnictví jako předmět vlastnického práva v subjektivním smyslu.⁶

Vlastnické právo patří do práv věcných, která tvoří značně nestejnorodou skupinu společně s právy věcnými k věci cizí, ve které ovšem má vlastnické právo privilegované postavení.

Základní českou právní úpravu vlastnického práva nalezneme ve zmíněném čl. 11 odst. 1 Listiny, podle něhož má každý právo vlastnit majetek, a dále zejména v § 123 občanského zákoníku: „vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat

⁵ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: *Občanské právo hmotné*. Svazek I. Praha : Aspi, 2005, s. 314

⁶ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: *Občanské právo hmotné*. Svazek I. Praha : Aspi, 2005, s. 316

s ním,“ a také v § 124 občanského zákoníku: „všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.“

Vlastnické právo, jako právním řádem upravený vztah vlastníka k předmětu právně způsobilému být předmětem vlastnického práva, představuje právo vlastníka vykonávat přímé a výlučné panství nad konkrétní věcí. Výkonem panství se rozumí možnost nakládat s věcí, jejímž obsahem je podle platné české právní úpravy právo věc držet, užívat a požívat její plody a užitky a právo s věcí nakládat.⁷ Oprávnění vlastníka odpovídá na druhé straně povinnost ostatních výkon vlastnického práva strpět.

Vlastnické právo jako právo věcné patří k absolutním věcným právům, která působí erga omnes. Současné pojetí vlastnického práva mu však nedává úplnou volnost při jeho realizaci, jak tomu bylo v římském právu.⁸ Listina základních práv a svobod nepovažuje vlastnické právo jako absolutně neomezené, a proto v minimální míře a za splnění přísných podmínek, do něj připouští zásahy v podobě vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva ve prospěch veřejného zájmu, ovšem jen na základě zákona a za náhradu. Vlastník je omezován veřejnoprávními předpisy, které mají zajistit, že výkon jeho vlastnického práva nebude na újmu jiným vlastníkům při realizaci jejich práva.

⁷ § 132 občanského zákoníku

⁸ Ius abutendi

2.2. Definice pojmu byt v českém právním řádu

Byt se jako předmět občanskoprávních vztahů objevil v českém právním řádu až v souvislosti s přijetím zákona 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. byl pojem byt začleněn do § 118 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Specifičnost tohoto předmětu občanskoprávních vztahů spatřuji v tom, že může existovat pouze jako součást nějaké budovy, jeho samostatná existence je fakticky vyloučena.

Podle komentářové literatury se „byty a nebytové prostory se stávají samostatnými předměty občanskoprávních vztahů za předpokladu, že tvoří tzv. jednotky jako reálně – prostorově – vymezené části budov (oddělitelné od budov, ve kterých se nacházejí). Jako takové mohou být samostatně převáděny, zastaveny, děděny atd.“⁹

V našem právním řádu obecnou definici pojmu byt nenalezneme. Pro účely zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů se používá definice obsažená v § 2 písm. b), kde je byt vymezen jako „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“. Právě proto, že je na počátku ustanovení § 2 písmeno b) označení „pro účely tohoto zákona...“ nelze dovozovat obecnou platnost této definice. „Právní význam termínu definovaného nebo vymezeného v jednom zákoně nelze automaticky bez dostatečných důvodů rozšiřovat na text ostatních zákonů.“¹⁰ Rozhodující je tedy, jak rozhodne stavební úřad, že se dané místnosti budou jako byt užívat. To staví právní stav nad faktický,

⁹ Švestka, J., Spáčil J., Škárová, M., Hulmák M. a kol. : *Občanský zákoník I, II, 2* .vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 643.

¹⁰ Čapek, J., Boguszak, J.: *Teorie práva*. Praha : Codex, 1997, s. 134.

protože nezáleží na tom, jestli je prostor užíván ve skutečnosti k bydlení, když není stavebním úřadem označen jako byt.

Veřejnoprávní definici pojmu byt obsahuje vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Byt je v § 3 písm. g) této vyhlášky definován jako soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, stavebně technickým vybavením a uspořádáním vyhovuje požadavkům trvalého bydlení a k tomuto účelu užívání je určený.

Pokud uvažujeme o pojmu byt jako o předmětu vlastnického práva, je možné vlastnit byt pouze podle zákona o vlastnictví bytů. Byt, bytová jednotka, samotné nemovitosti nejsou, a nestanoví-li zákon o vlastnictví bytů jinak, právní vztahy k nim se posuzují dle ustanovení občanského zákoníku, která se týkají nemovitostí. Občanský zákoník však byt za nemovitou věc nepovažuje.

Budu-li postupovat podle ustanovení občanského zákoníku, byt věcí není, ale předmětem občanskoprávních vztahů být může, např. ve vztazích nájemních a podnájemních.¹¹

V souvislosti s vymezením bytu jako předmětu právních vztahů se nabízí otázka, jestli lze byt jako součást domu chápat jako samostatnou věc. V právních řádech cizích zemí je chápání pojetí nemovitostí, jejich hranic, rozdílné. Odlišné uplatňování zásady superficies solo cedit má zásadní vliv na uznání bytu jako věci v právním smyslu.

¹¹ § 685 a násl. ObčZ., zák.č. 116/1990 Sb.

Vyvstává tedy zajímavá otázka, proč zákonodárce oddělil byty od věcí. Ve smyslu občanského zákoníku je byt zvláštním předmětem občanskoprávních vztahů, ale za věc v právním slova smyslu považován není. Stejným způsobem je byt popsán v komentáři J. Švestky: „Na práva a povinnosti, které se vztahují na byty jako samostatné předměty občanskoprávních vztahů, je třeba aplikovat úpravu Občanského zákoníku a dalších právních předpisů.“¹² Z tohoto komentáře nevyplývá, že byt věcí je, ani že byt věcí není.

K podobnému názoru dospěl i A. Procházka, soudce Ústavního soudu: „Byt není právem, je hmotnou nemovitou věcí, jako prostorově vymezenou částí budovy – nemovitosti, tvoří tedy samostatnou věc v právním smyslu, i když jako samostatný předmět občanskoprávního vztahu.“¹³

Podle judikatury je zajímavé rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z roku 2003 týkající se neoprávněného propojení dvou nájemních bytů, kde Nejvyšší soud vyslovil právní názor, že „soubor místností, vzniklý administrativním sloučením dvou bytových jednotek, nelze bez pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu pokládat za byt“. „Vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností, popřípadě jednotlivá místnost, je způsobilý k trvalému užívání a je určen k trvalému bydlení.“¹⁴ Pravomocné kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu je podmínkou toho, aby určité místnosti byly jako byty předmětem občanskoprávních vztahů.

¹² Např. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. :*Občanský zákoník. Komentář*. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 357 a s. 894.

¹³ Procházka, A.: *Byt jako předmět občanskoprávního vztahu s přihlédnutím k restitucím*. Buletin advokacie.1999,č.5,s.26,1.4.1999.

¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.7.2003,sp.zn. Cdo 2317/2002

Ustanovení § 118 odst. 2 hovoří také o nebytovém prostoru jako o možném předmětu občanskoprávních vztahů. Nebytový prostor je vymezován obdobně jako byt. „Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení (§ 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů), přičemž nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu (§ 121 odst. 2 občanského zákoníku) nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu (§ 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů).¹⁵

V akademických kruzích představovaných odbornou literaturou se nabízejí dvě pojetí pojmu byt. Zastánci prvního pojetí (formalisté) tvrdí, že bytem je pouze ten prostor, který tak byl kolaudován, a který je tedy způsobilý k bydlení fakticky i stavebněprávně. V tomto případě je důležité nejen to, jak je byt fakticky užíván, ale také aktuální kolaudační stav bytu. K této definici se přiklání řada autorů komentářů¹⁶ i Nejvyšší soud¹⁷. V tomto případě je tedy důležitý poslední správní akt vydaný pro užívání prostor a právní stav je tak kladen nad faktický.

Proti tomuto pojetí stojí tzv. materialisté, kteří tvrdí, že směrodatný je poslední stav faktického užívání. A na podporu svého tvrzení doplňují, že jen tak lze chránit právo na bydlení. Formalistický výklad považují za velmi tvrdý a za nesprávný, protože opomíjí rozštěpení pojmu byt, dále jej ponechává chladným výklad podle účelu právní normy a podle občanskoprávních zásad (zejména zásada,

¹⁵ Švestka, J., Spáčil J., Škárová, M., Hulmák M.. a kol. : *Občanský zákoník I, II, 2* .vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 644.

¹⁶ Např. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. :*Občanský zákoník. Komentář*. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 357 a s. 894;

Salač, J., Knapp, V. a kol.: *Občanské právo hmotné*. Svazek II. Praha : Codex, 1998, s. 211.

¹⁷ Judikát Nejvyššího soudu z 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97, říká: „Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.“

že nikdo se nemůže dovolat vlastní nečestnosti – nemo turpitudinem suam allegare potest – a dále zásada ochrany dobré víry nebo zásada ultima ratio neplatnosti právního úkonu či zásada favor contractus)¹⁸.

2.3. Definice pojmu budovy v českém právním řádu

Budova zaujímá základní postavení mezi stavbami. Katastrální zákon vychází z pojmů „budova“ a „rozestavěná budova“, které považuje za samostatnou věc, přičemž jsou se zemí spojeny pevným základem, jedná se o nemovitost. Zákon o vlastnictví bytů ji původně definoval jako trvalou stavbu, pevným základem se zemí spojenou, prostorově soustředěnou uzavřenou navenek obvodovými stěnami a střešní konstrukcí s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory s výjimkou hal. Komplikace tohoto vymezení nastaly v případě, že samostatně stojící budovu tvoří dva a více uzavřených celků se svými samostatnými vchody, přičemž celky jsou odděleny a nejsou průchozí.

Touto konkrétní situací se zabýval Nejvyšší soud a vydal rozhodnutí, že sekce od ostatních celků oddělená stěnami a jedním vchodem přístupná, se pro účely zákona o vlastnictví bytů považuje za budovu, sp.zn. 30 Cdo 1068/2000.

S tímto rozhodnutím také koresponduje rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1069/2000, který podle zákona o vlastnictví bytů za budovu označuje stavbu se zemí spojenou pevným základem, prostorově soustředěnou a navenek uzavřenou obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, která má minimálně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory, s výjimkou hal, pod podmínkou, že má charakter samostatné nemovité věci v právním smyslu slova.

¹⁸ Rubeš, P.: *Byty fakticky nebo formálně?*, Právní rozhledy, 11/2003, ze dne 10. 11. 2003

Do 30. 6. 2000 zákon o vlastnictví bytů vylučoval možnost rozdělit budovu na části. Změnu nastolila novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb., která stanovila, že vlastník svým rozhodnutím může určit za budovu též sekci, pokud má samostatný vchod, označení popisným číslem a schopnost samostatně technicky fungovat. Příkladem je blok panelového domu s vlastním vchodem a popisným číslem. Názory na rozdělení budovy do sekcí jsou rozporné. Fiala a kolektiv sekci jednoduše definuje jako sekci budovy se samostatným vchodem, označenou číslem popisným, dostatečně vybavenou pro samostatný provoz a stavebně technicky soustředěnou a navenek uzavřenou.¹⁹

¹⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. : *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání.* Praha: C. H. Beck, 2005, s. 109

3. Teoretické koncepce vlastnictví bytu

Institut vlastnictví bytu je teoreticky pojímán různě. Všechna tato pojetí ovšem spojuje jedna podstatná věc a to uznání neoddělitelnosti práv k bytu a práv k společným částem domu. Existují čtyři základní koncepce nahlížení na institut vlastnictví bytu, lišící se především v pojetí složení tohoto institutu co do počtu vlastnických práv, která ho tvoří. Mezi ony teoretické koncepce patří monistická koncepce, dualistická koncepce, dualisticko-monistické koncepce a antivlastické koncepce.

3.1. Monistická koncepce

Tato koncepce uznává pouze vlastnictví, nikoli spoluvlastnictví.²⁰ Vychází z nedělitelnosti domu. Odmítá existenci společných prostor, a pokud jí v některých případech uzná, v žádném případě neuznává existenci spoluvlastnických práv k nim. Z této koncepce vycházel zákon o osobním vlastnictví k bytům č. 52/1966 Sb., který považoval za výlučný předmět vlastnictví pouze byt a společné části domu a pozemek byl v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytů.

3.2. Dualistická koncepce

Dualistická koncepce uznává, na rozdíl od monistické, existenci spoluvlastnictví domu. Uznává, že předmětem vlastnictví může být jednak dům a jednak byt. Tato koncepce se však štěpí v souvislosti s tím, která z těchto věcí se považuje za věc hlavní a která za věc vedlejší. Ať už tato koncepce vychází z celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví, nebo z akcesority vlastnictví bytu k spoluvlastnictví domu, jedná se o nejrozšířenější koncepci užívanou v praxi.

²⁰ Dvořák, T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007. s. 12

3.3. Dualisticko monistická koncepce

Jak z názvu plyne, jedná se o kombinaci předchozích dvou uvedených koncepcí. Spočívá v tom, že dům i byt jsou samostatnými předměty právních vztahů, které jsou od sebe neoddělitelné a tvoří jeden celek.

3.4. Antivlastnická koncepce

Příznivci antivlastnické teorie vůbec nepovažují byt za věc v právním slova smyslu. Vycházejí totiž z reálné nedělitelnosti domu, ve kterém se byt nachází. Z toho vyplývá, že podle antivlastnické koncepce nemůže být byt vůbec předmětem vlastnictví. Ti liberálnější příznivci této teorie sice byt za věc v právním slova smyslu považují, ale právo k němu není vlastnickým právem, ale jiným věcným právem. Vycházejí totiž z toho, že vlastnictví v pravém slova smyslu je neomezené. U bytů však dochází k omezení ve prospěch jiných bytů a společných částí k domu, proto jako takové nemůže vzniknout.

4. Superficies solo cedit

Tato magická římskoprávní zásada byla zformulovaná právníkem Gaiem v učebnici římského práva ve čtyřech knihách: „Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, a to i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě. Mnohem častěji se to stává také s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a to sice, jak v zemi zapustí kořeny. Totéž se stane s obilím, které někdo zaseje na naší půdě.“²¹ Tento princip se stal východiskem moderních kontinentálních úprav pozemkového vlastnictví. Je součástí právních řádů všech vyspělých evropských zemí, u nás však byla zrušena občanským zákoníkem z roku 1950. Podle této zásady nejsou stavby a ostatní konstrukce pevně spjaté s pozemkem samostatnými věcmi, ale tvoří součást pozemku.²² Pozemek je tedy v tomto případě onou věcí hlavní a při převodech stavby (pokud nejde o stavbu dočasnou) se převádí pozemek a stavba následuje jeho osud.

Původ této zásady spadá do období starověkého Říma.²³ V tomto období byly nemovitými věcmi pouze pozemky, jejichž součástí byly všechny movité věci, které s nimi byly pevně spojené (tedy i stavby). To neznamenal, že by neexistovala možnost postavit stavbu na pozemku někoho jiného. Dělo se tak formou věcného práva k věci cizí (superficies), které představovalo prolomení tohoto principu.²⁴

²¹ Gaius Inst. II, 73. GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil Jaromír Kincl. Brno: Doplněk 1999 .s.90

²² Superficies solo cedit – volně přeloženo z latiny jako „povrch ustupuje půdě“

²³ Zmínky o ní nalezneme v literatuře Gaia, Ulpiana, i Paula

²⁴ Petr, P.: *Vymezení pojmu byt a superficiální zásada*. Technická Univerzita Ostrava. Katedra společenských věd. s. 3. Dostupný na http://www.law.muni.cz/edicni/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr_pavel.pdf

Od superficiální zásady se začalo ustupovat v 19. století a její opětovné zavedení se uskutečnilo až ve století dvacátém. U nás se tato zásada aplikovala za účinnosti ABGB²⁵ a byla zrušena až v roce 1950.²⁶ Obecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), který byl vyhlášen patentem císaře 1.6. 1811 č. 946 Sb. z. s. upravoval v § 417 až 419 poměr stavby k pozemku, v souladu se zásadou superficies solo cedit. Podle této zásady stavba nebyla samostatnou věcí, ale součástí pozemku a vlastníkem stavby byl vlastník pozemku. Podle §297 obecného zákoníku občanského: „Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi, rovněž vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno přibito, jako: kotle na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: například u studní okovy, provazy, řetězy, hasicí nářadí podobně.“ Profesor Rouček ve svém Komenáři k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, podává vysvětlení pojmu stavby jako stavebního díla do pozemku upevněného, tzn. nejen domy a budovy obecně, nýbrž i ploty, hraniční zdi, studny, sklepy apod. Dále jako podmínku způsobilosti věci být součástí pozemku uvádí upevnění díla do pozemku a trvalý charakter stavby, posuzovaný dle zjevně patrných okolností.²⁷

Z této zásady stanovil zákon odchylky, např. dekret dvorské kanceláře prohlásil sklepy zbudované pod pozemkem jiného vlastníka za samostatné nemovitosti, které evidovaly tzv. sklepní knihy.

²⁵ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – Všeobecný občanský zákoník z roku 1811)

²⁶ Viz výše

²⁷ Rouček, F., Sedláček, J.: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, Praha: Linhart, 1935

Další výjimkou ze superficiální zásady byl § 418 obecného zákoníku občanského, věta třetí, věděl-li vlastník půdy, že se staví a tomu, kdo stavěl poctivě, to ihned nezakázal, mohl žádat jen obecnou hodnotu za pozemek. Poctivý stavebník se stal ipso iure (bez nutnosti zápisu do pozemkových knih a bez jakéhokoli projevu vůle) vlastníkem pozemku a stavby. Podle nálezu Nejvyššího správního soudu ČSR dne 12. 10. 1932 č. 12.913/30 stavební povolení udělené nevlastníkovi pozemku, a ani pasivní chování vlastníka pozemku v komisionálním stavebním řízení, nezakládalo soukromoprávní účinky v právní sféře vlastníka pozemku, které spojoval § 418 obecného zákoníku občanského ke stavbě na cizím pozemku. Povolení stavebního úřadu ke stavbě na cizím pozemku nebylo způsobilé, aby se dotklo práv vlastníka pozemku. Dnešní úprava řeší situaci tak, že stavba je ve vlastnictví stavebníka a pokud se jedná o neoprávněnou stavbu, aplikuje se § 135c občanského zákoníku, nebo-li stavba se odstraní na náklady stavebníka, nebo pokud to není účelné, je stavba přikázána vlastníkovi pozemku, případně se zřídí věcné břemeno k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Podle zásady vyjádřené v § 297 ABGB *dominus soli est dominus coeli et inferorum*, nebo-li pán půdy je zároveň pánem nebe i pekla je vlastník pozemku vlastníkem nad i pod pozemkem, z čehož plyne pro vlastníka právo k případně objevenému nevyhrazenému nerostu.²⁸ nebo právo vyloučit zásahy jiných osob.

Obecný zákoník občanský byl zrušen přijetím občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Oproti předcházející právní úpravě vycházející ze zásady superficies solo cedit, občanský zákoník stanovil v § 25, věta druhá, právní konstrukci opačnou, kdy trvalé stavby nebyly součástí pozemku.

²⁸ Ve srovnání s aktuálním veřejnoprávním předpisem, Horní zákon §7 říká, že nevyhrazené nerosty jsou součástí pozemku. Naproti tomu ex lege jsou ve vlastnictví státu nerosty vyhrazené, které jsou nalezeny na cizím pozemku

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. navázal na stejnou zásadu, výslovně však uvedena nebyla. Viktor Knapp a kol. se k náhlému vypuštění ustanovení z § 25, že stavby nejsou součástí pozemku, vyjadřují v učebnici československého občanského práva z roku 1965 takto: „tvůrci zákona větu vynechali proto, poněvadž byla považována za zbytečnou, neboť zásada, že stavba není součástí pozemku, vyplývá z celé koncepce nového občanského zákoníku“.²⁹ Zásada odděleného vlastnictví pozemku a stavby byla odvozena z definice pojmu „nemovitost“.

Nejvyšší soud ČSR ve svém rozhodnutí ze dne 23. 8. 1973 č.j.3 CZ 14/73 uvedl: „Občanský zákoník vychází ze zásady odděleného vlastnictví k pozemkům a stavbám na nich stojícím, přičemž § 119 odst. 2 občanského zákoníku se omezuje na to, že vymezuje pojem stavby jako nemovité věci“. Právní realita byla tedy taková, že vlastník pozemku byl de facto jen majitelem holého vlastnictví a logicky z deklamace ÚV KSČ o vítězství socialismu v Československu a potřebě uvést v soulad nové poměry s občanským zákoníkem nevyplývalo opětovné zavedení zásady superficies solo cedit.

Neaplikace této zásady v období socialistického vlastnictví měla za následek množství problémů, které přetrvávají dodnes. V praxi totiž často dochází k situaci, kdy osoba vlastníka pozemku je odlišná od osoby vlastníka stavby, která na tomto pozemku stojí. Je jasné, že tím vznikají spory, mezi těmito vlastníky, které je velmi obtížné řešit (např. přístup k stavbě přes pozemek, který není vlastníka stavby...). Problém také přichází při zatěžování nemovitostí, kdy při zatížení samotné stavby zůstává pozemek bez zatížení.

²⁹ Knapp, V., Plank, K. akol.: Učebnice československého občanského práva. Praha:Orbis, 1965.s.104,s.156 a násl.

Současný občanský zákoník superficiální zásadu odmítá. Novela občanského zákoníku z 1. 1. 1992 opět výslovně v § 120 odst. 2 stanovila, že stavba není součástí pozemku. Důvodová zpráva uvádí: „Doplněním tohoto ustanovení bude napříště výslovně vyjádřeno, že stavby nejsou součástí pozemku a proto až do příští možné koncepční změny v této zásadě odpadnou pochybnosti, k nimž ještě docházelo v praxi.“

Záměrem nového občanského zákoníku je navrácení ke starým kořenům kontinentálního práva. Nový občanský zákoník začleňuje věcná práva do třetí části a řeší tento problém v § 478 odst. 1, který stanoví že: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“³⁰ Obsahem je toto ustanovení srovnatelné s úpravou ABGB. Hledisko stavebně technické konstrukce stavby nahradí kritérium předpokládané doby existence staveb.

Existují ale i názory stavící se záporně k návratu k této římskoprávní zásadě, např. Fiala považuje návrat k archaickým institutům za krok zpět, neboť současný stav nastolený novelou občanského zákoníku je podle něj v praxi vyhovující.³¹

Jaký následek vlastně plyne ze zavedení této zásady pro dosavadní vlastníky? Dle autora nového kodexu, Karla Eliáše, není třeba obav s revolučním přetransformováním vztahů mezi vlastníky. Tam kde bude vlastník pozemku a stavby totožný, dojde ke dni účinnosti nového občanského zákoníku k splynutí

³⁰ § 482 návrhu nového občanského zákona

³¹ Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L.: *Věcná práva v návrhu občanského zákoníku*. In Sborník statí z diskusních fór o rektifikaci občanského práva. 2006s. 134 a následující

majetku v jednu věc, a stavba se tak stane součástí pozemku přímo ze zákona. Od této chvíle se veškeré dispozice s pozemkem budou vztahovat i na stavby, na něm zřízených, s výjimkou staveb dočasných. Problém opět nastává v případě, že vlastník pozemku je odlišný od vlastníka stavby, protože nelze zákonem vlastnictví obou věcí sjednotit do rukou jedné osoby, neboť by šlo o vyvlastnění.

Tuto situaci řeší nový občanský zákoník tak, že vlastník pozemku bude mít předkupní právo ke stavbě na něm stojící, a vlastník stavby bude mít předkupní právo k tomuto pozemku, případně k části pozemku, je-li možné funkčně pozemek rozdělit. Do té doby, než dojde k využití předkupního práva, bude nadále existovat stav oddělení stavby od pozemku. Potom, co bude provedena dispozice s pozemkem či stavbou (za současného umožnění realizace onoho předkupního práva), dojde opět k automatickému splynutí stavby s pozemkem přímo ze zákona, zanikne předkupní právo, stavba se stane součástí pozemku a pro vlastníka se nabízí dispozice již pouze s pozemkem.

V obou případech se jedná o věcné předkupní právo, jehož povaha jako práva věcného vyplývá ze zákona a působící erga omnes. Proces přeuspořádání vztahů a nastolení přirozeného stavu ovšem bude trvat desítky let. V zájmu principu právní jistoty a předvídatelnosti práva si myslím, že stávající právní úprava vyhovující. Znovuzavedením zásady „superficies solo cedit“ může dojít k nepoužitelnosti velké části současné judikatury, jakož i odborné literatury.

4.1. Exkurz k italské úpravě zásady superficies solo cedit

I přes skutečnost, že základem českého i italského právního řádu je právo římské, a že oba právní řády vycházejí z mnoha společných principů, v mnohém se liší. Navzdory mnohým kritikám, česká právní úprava v porovnání s italskou nabízí lepší orientaci v zákoně, je více přehledná a bez nadměrné kazuistiky jednotlivých ustanovení.

Základem italské právní úpravy je římské právo, tudíž řada institutů italského práva z něj vychází. Italské soukromé právo vychází z Codice Civile z roku 1942, který s menšími změnami a doplňky platí dodnes. Zásada superficies solo cedit se uplatňuje i v italském Code Civile³².

Italský Codice Civile výslovně upravuje majetek jako předmět právních vztahů ve třetí knize nazvané Vlastnictví, Čl. 810 CC jako : “ věci, které mohou tvořit předmět práv“.

Na rozdíl od českého práva je v italském Codice Civile širěji definován pojem nemovitosti. Čl. 812 nemovitosti definuje jako:“ země, přírodní zdroje a vodní toky, stromy, budovy a ostatní stavby, i když jsou spojeny se zemí k přechodnému účelu a všeobecně všechno to, co je přirozeně nebo uměle vestavěno či vsazeno do země“. Podle druhého odstavce to jsou také : “mlýny, koupaliště a všechny plovoucí stavby, jsou-li trvale spojeny k břehu nebo ke korytu a jsou-li trvale užívány k účelu, ke kterému byly určeny“ a třetí odstavec označuje za movitý majetek, majetek ostatní.

³²L. 16.3. 1942, n. 262, Codice Civile

Italský Codice Civile je postaven na zásadě superficies solo cedit. Stavba sdílí osud pozemku, je chápána jako jeho příslušenství.³³ Superficiální zásada vychází z ustanovení čl. 934 CC, které pojednává o originálním způsobu nabytí vlastnického práva přírůstkem a zní : „Jakákoli výsadba, stavba či dílo existující nad nebo pod povrchem země náleží vlastníkovu pozemku, pokud zákon nestanoví jinak nebo pokud jinak nevyplývá z právního titulu.“ Právním titulem se myslí superficiální právo, podle něhož vlastníkovu pozemku automaticky náleží jakákoli věc, která je spojená s pozemkem, vytvořená člověkem nebo přírodou. Tento článek je jakousi generální klauzulí, s možností použití na všechny situace, Code Civile však jeho použitelnost na situace, kdy stavba je zhotovena vlastníkem pozemku, neřeší.

Superficiální zásadou se zabývá také judikatura nejvyššího kasačního soudu v rozhodnutí č. 6078 z data 26.4.2008 tím, že : „Ustanovení čl.934CC nemohou být derogována jinak, než pouze zvláštními ustanoveními zákona nebo ujednáním mezi stranami. Není tedy připuštěna jejich derogace prostřednictvím jednostranného právního úkonu, jakým je např. závět’.“³⁴

³³Tramontano, L.: *Codice Civile, spiegato*. Piacenza: Casa editrice la tribuna, 2007, p. 642 a násl.

³⁴Sentenza Corte suprema di Cassazione Civile, del 26.4. 2008, n. 6078

Podle této zásady se rozděluje i katastr nemovitostí na katastr staveb a na katastr pozemků. Obligatorně jsou registrovány převody práv související s nemovitým majetkem, vyžadují pod sankcí neplatnosti písemnou formu a jsou uchovány ve „sbírce písemností.“ Hlavní funkcí katastru nemovitostí je identifikace nemovitosti mapou oblasti, výsadbou a konkrétní mapou budovy, a funkce dělicí, rozdělující nemovitosti podle výnosu. Stejně jako v České republice, nepanuje v Itálii ideální stav v oblasti katastru nemovitostí ideální stav. Důvodem je diskontinuita právního vývoje, socializace vlastnictví, přijímání nežádoucích právních předpisů, násilné majetkové převody.

5. Historie institutu vlastnictví bytů

5.1. Období první republiky

Institut vlastnictví bytu je velmi starý. Určité zmínky o bytech můžeme najít už u civilizací starověkého Blízkého východu a antického světa. Už v době starověkého Říma existovaly tzv. *insulae*³⁵, což byly velké nájemní domy, ve kterých bydlela především nižší a střední třída obyvatelstva. Těmito nájemními domy se řešila bytová situace obyvatel, kteří si sami nemohli dovolit bydlení ve vlastním domě poblíž centra velkých měst. Tyto nájemní domy dosahovaly na svoji dobu obrovských rozměrů, často měly 6 – 7 pater.³⁶ I když je z výše uvedeného patrné, že byty jako takové v době starověkého Říma existovaly, nehovořilo se o nich v souladu se superficiální zásadou (která za věci nepovažovala ani domy) jako o věcech. Příznivci idealistické teorie jim však postavení věci v právním smyslu přiznávaly a přitom se odvolávali na kritiku superficiální zásady Paula.³⁷

K rozšíření institutu vlastnictví bytu dochází v období feudalismu v souvislosti s upouštěním od superficiální zásady. Díky prostorovému rozložení měst a příležitosti stavby nových a větších bytových domů více osob vlastnilo byt nebo celý dům. Na vlastnictví se hledělo jako na spoluvlastnictví jedné věci nebo jako na služebnost. Nástup osvícenství ovšem pohled na vlastnictví bytů změnil. Považoval ho za feudální přežitek, který se nehodí do kapitalistické společnosti, která dává přednost nájmu před vlastnictvím bytu. Od poloviny 18. století až do počátku

³⁵ Viz příloha 1

³⁶ *Insulae* byly postaveny často velmi ledabylým způsobem, což mělo za následek, že se velmi často zřítily a to se projevovalo na ceně jednotlivých bytů, kdy nejlevnější byly ty v nejvyšším patře

³⁷ Petr, P.: *Vymezení pojmu byt a superficiální zásada*. Technická Univerzita Ostrava. Katedra společenských věd. s. 4. Dostupný na http://www.law.muni.cz/edicni/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr_pavel.pdf

20. století bylo vlastnictví bytů omezováno. Došlo k návratu k superficiální zásadě, a to především kvůli francouzské právně-revoluční ideji, že jakékoli omezení vlastnictví je ekonomicky nežádoucí, neboť se jedná o omezení a ochuzení vlastníka³⁸. Většina evropských zemí zaznamenala úpadek či vymizení bytového vlastnictví.

Situace v rozvoji institutu vlastnictví bytu se zlepšila po 1. světové válce, kdy bylo zapotřebí značné rozšíření bytového fondu a renovace toho stávajícího. Silný zájem na rozvoji vlastnictví bytů měla především střední třída obyvatelstva. První světová válka způsobila značné škody na bytovém fondu a mnoho obyvatel se ocitlo bez střechy nad hlavou. Nebylo možné zajistit dostatečně rychle výstavbu nových bytů, a proto byla vláda nucena k jistým restrikcím v oblasti vlastnictví bytu. Poválečnou bytovou situaci se vláda snažila řešit nejprve přijetím nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi. Toto nařízení Československé vlády představovalo první z velkých poválečných zásahů do institutu vlastnictví bytu. Na základě tohoto nařízení mohl Zemský politický úřad zmocnit obec, ve které byl nedostatek bytů, aby provedla opatření spočívající v zabírání bytů a místností. Podle tohoto nařízení byl majitel domu povinen oznámit obci ty byty, které jsou prázdné a nepronajaté, včetně místností, které by mohly sloužit jako byt, ale jsou neobývané³⁹. Majitel několika bytů v rámci jedné obce musel rovněž oznámit dané obci tuto situaci. Na základě těchto oznámení mohly obce ony prázdné byty zabrat, aby opatřila byty osobám, které mají v dané obci domovské právo, avšak nemají byt⁴⁰. Vlastník takto zabraného bytu k němu ztrácel veškerá dispoziční práva. Nejednalo se o zabránění bez náhrady. Obec byla povinna platit majiteli domu měsíčně náhradu ve

³⁸ Dvořák, T. : *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege merenda*. Právní rozhledy. 18/2007.

³⁹ § 1 nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi

⁴⁰ § 6 nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi

výši posledního nájmu. Jakmile skončila potřeba zabrání bytu, měl tento byt být vrácen vlastníkovi, a to ve stavu v jakém byl převzat.

Zásahem do institutu vlastnictví bylo přijetí zákona č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče (dále jen „zákon o mimořádných opatřeních“). Tímto zákonem bylo v zájmu ochrany nájemníků zasaženo do práv vlastníků bytů. Zákon o mimořádných opatřeních byl přijat na dobu určitou, která ale byla několikrát prodloužena. Jeho předchůdcem byl zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků. Důvodem zásahů do vlastnického práva k bytu byla krizová situace v oblasti bydlení. V této souvislosti se k problematice bydlení vyjádřil poslanec Ježek při schvalování zákona o mimořádných opatřeních: „Jestliže ještě téměř po 10 letech trvání našeho státu leží na pražském magistrátu 18.000 žádostí o byty a je-li z těchto žádostí 4.000 od státních a veřejných zaměstnanců, musíme se nad tímto stavem hluboce zamyslet. Víím, že velká část problémů spočívá právě v právních opatřeních, které jsou posledním zbytkem vázaného hospodářství z doby válečné. Má-li se však dospět ke konečnému přechodu do normálních poměrů, je nutno vytvořit všechny předpoklady, aby odstranění tohoto nepřijatelného státního zásahu nezpůsobilo těžké otřesy a hluboké krize.“⁴¹

Zákon o mimořádných opatřeních povoloval přeměny bytů, spočívající v jejich spojování, nebo změnu jejich užívání jen se souhlasem okresního úřadu⁴². Pokud vlastník domu měl ve svém domě nepronajaté byty nebo místnosti, byl povinen je pronajmout⁴³. Ustanovení o nuceném pronájmu volných bytů dávala okresnímu úřadu pravomoc je v případě jejich nepronajmutí samotným vlastníkem

⁴¹ Společná Česko-Slovenská digitální parlamentní knihovna, zápis ze 117. schůze, středa 14. prosince 1927, dostupný na <http://www.psp.cz/eknih/1925ns/ps/stenprot/117schuz/s117003.htm>

⁴² § 1 zákona č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče

⁴³ § 5 zákona č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče

domu, dát k pronájmu. Navíc mohl být vlastník domu v pronajímání bytů omezen opatřeními obce tak, že byty může pronajímat jen těm, kteří mají v obci domovské právo, nebo tam pracují, atd.⁴⁴ Zákon o mimořádných opatřeních upravoval i trestní odpovědnost za porušení jeho ustanovení.⁴⁵ Ten, kdo se dopustil přestupku podle tohoto zákona, mohl být potrestán pokutou do 10 000,- Kč nebo vězením až na jeden měsíc.

5.2. Situace za Protektorátu a poválečný stav

V době Protektorátu trvala mimořádná opatření založená již prvorepublikovými předpisy. Mimořádná opatření bytové péče byla zajištěna vládním nařízením 228/1938 Sb. Principiálně se shodovalo s předchozí právní úpravou. Byla do něj pouze zařazena ustanovení bránící předražování nájemného, které bylo trestáno pokutou 60 000,- nebo trestem odnětí svobody uzamčením na 6 měsíců. Výše zmíněné nařízení bylo doplněno vládním nařízením č. 103/1943 Sb., o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh.

V roce 1944 bylo přijato nařízení vlády 166/1944 Sb., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi. Tento úřad byl zřízen při ministerstvu vnitra a jeho hlavním úkolem bylo zajištění „spravedlivého a rovnoměrného uspokojení bytových potřeb za války“. Úřad pro hospodaření s obytnými místnostmi (dále jen „úřad“) řídil celý trh s byty. To představovalo obrovský zásah do vlastnictví, který se týkal nejen bytů, ale také pokojů v penzionech nebo jednotlivých pokojů v bytech. Navíc mohl úřad s těmito místnostmi nakládat a provádět v nich změny.

⁴⁴ § 7 zákona č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče

⁴⁵ § 20 zákona č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče

Po druhé světové válce byla obnovena situace, která v oblasti bytové politiky panovala po první světové válce. Nedostatek bytů zapříčinil, že bylo potřebné obnovit mimořádná opatření v oblasti bytové péče, která panovala v období první republiky. Tato opatření byla zavedena zákonem č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče. Opět tak bylo zasahováno do vlastnického práva, když bylo vlastníkům domů ukládáno, aby hlásili veškeré nepronajaté byty ve svých domech Místnímu národnímu výboru.

5.3. Vývoj po roce 1948

Výše uvedený zákon pouze reagoval na nastalou situaci a více méně prodlužoval opatření z doby první republiky. Prvním ryze socialistickým předpisem byl zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Cíl zákona o hospodaření s byty byl shodný s předchozími opatřeními bytové péče. Obsahoval však na rozdíl od původních předpisů, jisté odlišnosti. Představoval daleko rozsáhlejší zásah do vlastnických práv a také porušení principů právní jistoty když stanovil, že Místní národní výbor je oprávněn prohlásit smlouvu o užívání bytu za zrušenou, užívá-li se byt proti veřejnému zájmu. Pojem „veřejný zájem“ byl však v socialistické době více než zneužíván a používalo se ho k ospravedlnění veškerých neoprávněných a neodůvodněných zásahů státní moci do soukromoprávní sféry jednotlivce.

5.4. Uvolnění režimu v 60. letech 20. století

V šedesátých letech dvacátého století povolil tvrdý komunistický režim a byl stanoven prostor pro liberálnější změny. Tyto změny se týkaly i institutu vlastnictví bytu. Do našeho právního řádu byl poprvé v historii zaveden institut osobního vlastnictví bytu. Ke změně došlo v roce 1966, což se ale vzhledem k politické situaci v této době nedá považovat za krok kupředu. Do této doby prakticky nebylo možné vůbec vlastnit samostatný byt ve vícepodlažním domě. Individuální vlastnictví nemovitosti bylo možné uskutečnit jen skrze vlastnictví rodinného domu. Až po roce 1989 byl přijat „moderní“ zákon o vlastnictví bytů, který platí dodnes, kdy už ho ale za moderní považovat nemůžeme.

V roce 1966, konkrétně dne 30. června, byl na návrh Slovenské národní rady přijat zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Bylo to vůbec poprvé, kdy Slovenská rada využila své zákonodárné iniciativy vůči Národnímu shromáždění. Návrh zákona se soustředil na řešení problémů bytové výstavby, která tvořila jednu z nejvýznamnějších složek uspokojování potřeb občanů v Československu. Hlavně na Slovensku byla totiž velkou částí realizována bytová výstavba formou individuální. Právě proto, že individuální bytová výstavba tvořila polovinu bytového fondu, bylo zapotřebí pro ni vytvořit odpovídající právní i ekonomický rámec. Podle úplatné právní úpravy občan nemohl vlastnit byt ve vícepodlažním bytě a individuální bytová výstavba tak mohla být realizována jen formou rodinných domků.

Přestože tento zákon znamenal velký posun v oblasti vlastnictví bytu, byl postaven na principech socialistického státu, a tím pádem měl řadu

nedostatků. V socialistickém státě bylo osobní vlastnictví chápáno jako individuální spotřebitelské přivlastňování občanem socialistické společnosti. Osobní vlastnictví nebylo v žádném případě totožné se soukromým vlastnictvím, které bylo považováno za přežitek z minulosti, který postupně dožíval. Osobní vlastnictví jako součást socialistického vlastnictví se těšilo nedotknutelnosti zaručené Socialistickou ústavou. Bylo totiž důkazem rozvoje společnosti a růstu životní úrovně.

Podle zákona o osobním vlastnictví bytu byl byt v osobním vlastnictví a společné části domu ve spoluvlastnictví vlastníků všech bytů. Pozemek pak mohl být jak ve společném osobním užívání, tak ve spoluvlastnictví. Velikost spoluvlastnického podílu vlastníka bytu byla závislá na velikosti jeho bytu vzhledem k ostatním bytům. Primární bylo vždy vlastnictví bytu. Spoluvlastnictví ke společným prostorám bylo až druhořadé a osud společných prostor stejně jako osud pozemku následoval osud bytu.

Původně návrh zákona směřoval jen k realizaci institutu osobního vlastnictví bytu při individuální bytové výstavbě prováděné občany. Během jeho přijímání do něj však byla ještě zakomponovaná možnost státu stavět bytové domy za účelem rozprodeje jednotlivých bytů.

Byt bylo možno nabýt buď výstavbou, nebo koupí od státu. Takto nabytý byt bylo možno dále převést do osobního vlastnictví jiného občana. Byty ve vlastnictví státu byly užívány občany na základě institutu osobního užívání. Podle tohoto institutu mohl vlastnické právo k bytu nabýt jen ten, kdo tento byt užívá. Protože podle zákona o osobním vlastnictví k bytu byl institut osobního vlastnictví založen na dobrovolnosti, mohl si občan vybrat, zda chce nabýt byt koupí od státu, nebo se bude podílet na individuální bytové výstavbě nebo si koupí svůj dům.

5.5. Transformační zákon č. 42/1992 Sb.

U bytových družstev byla roku 1992 zahájena transformace, která má zabezpečit převedení družstevních bytů do osobního vlastnictví. Transformace byla započata zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (dále jen „transformační zákon“) ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.

Transformační zákon upravuje problematiku vypořádání majetkových účastí členů a jiných oprávněných osob na majetku družstev a přizpůsobuje jejich vnitřní chod s obchodním zákoníkem. Transformací družstva se rozumí jeho přeměna na jinou podnikatelskou formu, podle určitého projektu. Transformací jsou povinna projít všechna družstva, která nejsou založena podle obchodního zákoníku (513/1991 Sb.), tedy která vznikla po 1. lednu 1992. Hlavním důvodem transformace je vypořádání majetku mezi státem a družstvem. V bývalém režimu totiž byla na družstva převedena velká část majetku státu, a to pouze se souhlasem komunistické strany a bez souhlasu ministerstva financí. Tento majetek se tak má navrátit státu. Pokud by se bytové družstvo netransformovalo, vstoupilo by do veřejné likvidace. Členové bytových družstev mají šest měsíců od účinnosti tohoto zákona, aby vyzvali bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou se na členy družstva převede vlastnictví k bytu. Šesti měsíční lhůta je prekluzí.

6. Zákon č. 72/1994 Sb.

Přijetím zákona č. 72/1994 Sb. došlo k zaplnění mezery v právním řádu. Byl vytvořen nový právní nástroj, jehož úkolem bylo přispět k řešení některých problémů v oblasti bydlení dosud v právním řádu neupravených. Ministr pro hospodářství Karel Dyba ve svém projevu v Poslanecké sněmovně při schvalování návrhu tohoto zákona konstatoval: „Já jsem to řekl už ve své úvodní zprávě, že nepovažuji tento zákon za žádný kouzelný prostředek k řešení otázek bydlení a že půjde jen o jeden z kaménků v celkové mozaice bytové politiky.“⁴⁶

Zákon o vlastnictví bytu byl přijat v souladu s politikou bydlení soustředící se na požadavek poskytovat bydlení jako službu, kterou je třeba kupovat na trhu. Bydlení je soukromým statkem, nikoli statkem veřejným, za který je třeba platit a který se má získávat na základě smlouvy. Bylo ovšem také uznáno, že bydlení má oproti jiným soukromým statkům jistá specifika a vyžaduje tedy určitou míru angažovanosti státu v této oblasti. Bydlení představuje jakýsi nárok občana vůči společnosti.

V souladu s transformací systému bydlení byla přijata řada opatření, která mají umožnit rychlou avšak ohleduplnou transformaci. Proces transformace systému bydlení spočíval v deregulaci nájemného. V praxi došlo k postupnému zvyšování regulovaného nájemného, doplněné o systém kompenzací pro potřebné, které probíhá dodnes. V souvislosti s transformací bylo zavedeno i stavební spoření s podporou státu, které zaznamenalo velký úspěch. Dalším instrumentem, který se na

⁴⁶ Parlament ČR, Stenoprotokoly, zápis ze 7. schůze ze dne 24. března 1994, Vládní návrh zákona, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, podle sněmovních tisků 599 a 724, dostupný na <http://www.psp.cz/eknih/1993ps/stenprot/017schuz/s017014.htm>

trhu objevil k podpoře výstavby jsou hypotéční zástavní listy. S rozvojem výstavby, a tím pádem i bytového fondu, souvisí i úprava předpisů v oblasti stavebnictví (zákon o územním plánování, stavební zákon...). To vše, v souladu s programy na podporu bytové výstavby, má zajistit, aby občané mohli získat bydlení za příznivou cenu.

6.1. Přijímání zákona č. 72/1994 Sb.

Proces přijímání návrhu zákona č. 72/1994 Sb. byl velmi zdlouhavý. Problematika bydlení je ožehavou otázkou, a tak je jasné, že nejen sami poslanci, ale také nejrůznější instituce skrze poslance vznášely pozměňovací návrhy.

Pozměňovacích návrhů bylo takové množství, že jednání o návrhu zákona o vlastnictví bytu muselo být na určitou dobu přerušeno. Samotnému schválení zákona předcházela dva dny trvající diskuse, na niž byly projednávány podklady připravené hospodářským a ústavním výborem. Nejpalčivějším tématem a místem, kde se tyto dva výbory nebyly schopny dohodnout, byla úprava převodů nesplacených investičních úvěrů na jednotlivce, kterou navrhoval poslanec Špaček⁴⁷. Jednalo se o možnost převedení zvýhodněných úvěrů poskytovaných stavebním bytovým družstvům na budoucí vlastníky bytů, což by v praxi znamenalo obrovské zvýhodnění nabyvatele bytu za současně nulového prospěchu na straně druhé. Proces převodů družstevních bytů by se tak jen prodloužil a znamenal by navíc zátěž pro státní rozpočet v podobě nesplacených úvěrů. "

Řada pozměňovacích návrhů také obsahovala požadavky na omezení ceny bytu a nebytových prostor horní hranicí nebo jinou formou regulace.

⁴⁷ Poslanec za Občanskou demokratickou alianci (ODA)

V praxi však nebylo možno žádná taková omezení přijmout, protože by vedla pouze k obcházení zákona vlastníky. Otázka určení horní hranice ceny bytů a nebytových prostor se týkala především obecních bytů. Panovala obava z toho, že obce nebudou postupovat zodpovědně při prodeji obecních bytů a nebudou efektivně využívat prostředky takto nabyté.

6.2. Obsah zákona č. 72/1994 Sb.

Působnost zákona o vlastnictví bytů je vymezena hned v § 1 odst. 4. Spadají do ní budovy, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor. Pod tuto definici spadají i rodinné domy se dvěma byty nebo jedním bytem a garáží, naopak sem nespádají řadové garáže, neboť nejde o budovy s více jednotkami. V případě, že rodinný dům nesplňuje podmínky dané tímto ustanovením, je nutné postupovat podle vyhlášky ministerstva financí č. 121/1980 Sb., o finanční pomoci při převodu skupinových rodinných domů z družstevního do osobního vlastnictví.

Zákon č. 72/1994 Sb. se člení na dvanáct částí :

Část první, Obecná ustanovení, § 1 až 5, jsou pro účely zákona vymezeny základní pojmy a dále ustanovení, která se zabývají předmětem a rozsahem úpravy. Také je vymezen vztah k občanskému zákoníku a zákonu o vlastnictví bytů, upřesněno prohlášení vlastníka, upřesněny zakotveny požadavky na tento dokument a způsob vzniku vlastnictví jednotky.

Část druhá, Převody vlastnictví jednotek a výkon vlastnického práva k jednotkám, § 6 až 16, obsahuje podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, práva a povinnosti týkající se převodu vlastnických jednotek, vlastnictví

společných částí domu a důsledky převodu první bytové jednotky. Hovoří také o založení, vzniku a fungování právnické osoby Společenství vlastníků jednotek, členství v něm a rozsahu způsobilosti. V této části jsou upraveny práva a povinnosti vlastníků, závazky společné věci, možnost zřídit zástavní právo k jednotce, možnost nařídit prodej jednotky soudem na návrh některého vlastníka nebo společenství.

Třetí část, Výstavba domu, § 17 až 19, informuje o výstavbě domu, právech a povinnostech při výstavbě domu, náležitostech obsahu smlouvy o výstavbě, postup, kdy stavebník přibírá další stavebníky, včetně zápisu do katastru nemovitostí.

Část čtvrtá, Převod a přechod vlastnictví jednotky, § 20, se věnuje následkům převodu a přechodu celého vlastnictví k jednotce nebo podílu na vlastnictví k jednotce a povinnost nabyvatele tuto skutečnost oznámit společenství.

Část pátá, Práva k pozemku, § 21, informuje o právech k pozemku, zřízení věcných břemen, povinností převodu, vlastnictví a spoluvlastnictví pozemku.

Část šestá, Zvláštní ustanovení, § 22 až 28, obsahuje ustanovení týkající se převodů jednotek, které jsou obývány nájemníky, převodů bytů a nebytových prostor, která jsou vlastněna stavebními bytovými družstvy a bývalými Lidovými bytovými družstvy.

Část sedmá, Vyčlenění části družstva, § 29, stanovuje podmínky a způsob vyčlenění části družstva, zabývá se nově vzniklými bytovými družstvy vzniklých dělením bytových družstev na menší celky a dále náležitosti vypořádání majetku.

Část osmá, Společná a přechodná ustanovení, § 30 až 33, zakotvuje neoddělitelnost stavby a pozemku, řeší agendu rozestavěných objektů v době nabytí účinnosti Zákona o vlastnictví bytů, zabývá se spoluvlastnictvím, konkurzem a vyrovnáním a přechodnými ustanoveními pro výstavbu, vymezuje financování správy.

Část devátá, Převody skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev, § 33a až 33b, uvádí způsoby a podmínky týkající se převodů skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví členů, příp. jejich právních nástupců. Také se zabývá problematikou zániku vlastnictví bytových družstev, jejichž výstavba se uskutečnila s pomocí poskytnutých úvěrů a financí podle zvláštních předpisů.

Část desátá § 34 Doplnění zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění zákona ČNR č. 18/1993 Sb., zákona č.322/1993 Sb. A zákona č. 42/1994 Sb.

Část jedenáctá § 35 obsahující Doplnění zákona České národní rady č.368/1992 Sb., o správních poplatcích vybíraných právními orgány České republiky, ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb, byla zrušena.

Dvanáctá část, Závěrečná ustanovení, § 36 až 38, obsahuje, zrušovací ustanovení Zákona č.55/1966 Sb. o osobním vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, včetně podzákonných předpisů, svým ustanovením deleguje pravomoc vydat právní předpis upravující agendu náhrady za vyvlastněné bytové jednotky na Ministerstvo financí. Dále je zde ustanovení o účinnosti zákona.

6.2.1. Společenství vlastníků jednotek

Zákon o vlastnictví bytů přinesl do našeho právního řádu úplně nový pojem, a to společenství vlastníků jednotek, upravený v 9 odst. 3 věta první: „Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků“.

Mezi elementární znaky společenství vlastníků jednotek patří vznik společenství ze zákona nezávisle na vůli vlastníků jednotek, účelový vznik společenství spočívající v péči o jednotky vlastněné členy společenství a s tím spojenou péčí o společné prostory v domě, vystupování navenek vůči třetím osobám prostřednictvím právnické osoby, vázanost členství na vznik vlastnictví k jednotce, zákonem určený obsah činnosti a rozsah právních úkonů společenství.

Dnes je to pojem široké veřejnosti známý, avšak bylo by dobré podívat se, jak ho původní zákon upravoval a jaký byl tedy původní záměr zákonodárce. Spoluvlastnictví bylo upraveno před zákonem o vlastnictví bytů pouze v občanském zákoníku.⁴⁸

Společenství vlastníků se zakládá při přeměně budovy na dům, kdy vlastníkem vzniklých bytových jednotek je více než jedna osoba. Pojmy budova a dům odlišuje a definuje zákon o vlastnictví bytů. Budovou je trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově

⁴⁸ § 136 odst. 1 občanského zákoníku: věc může být ve spoluvlastnictví více vlastníků

uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.⁴⁹ Domem se rozumí dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví. Je vyhrazen pro takové budovy, které jsou ve spoluvlastnictví podle dotyčného zákona.

Dále je stanoveno, že se nepoužijí ustanovení dalších zákonů o domu. „Tento závěr má praktický důsledek zejména pro možnost vyčleňování jednotlivých budov podle ustanovení § 29 tohoto zákona. Pokud by výjimečně došlo k situaci, že v jednotlivém bloku budovy je více vlastnických subjektů a některé zejména nebytové nebo společné prostory se nacházejí v části náležející jinému vlastnickému subjektu, musí dojít nejprve k vypořádání vlastnických vztahů mezi těmito subjekty, aby nedocházelo k nevhodnému smíšenému spoluvlastnictví“⁵⁰.

Budova může být změněna na dům a dům může být změněn na budovu prohlášením vlastníka⁵¹.

Podle původní úpravy zákona č.72/1994 Sb. existovala pro vlastníky bytových jednotek možnost založit si v souladu s obchodním zákoníkem právnickou osobu. Nejednalo se o povinnost. Vzhledem k problematickému použití byl schválen zákon č. 103/2000 Sb., který zákon doplnil. Úpravu společenství vlastníků jednotek nalezneme v ustanovení § 9 - 12 zákona č. 72/1994 Sb. Společenství vlastníků jednotek je ze zákona povinno alespoň jednou ročně konat shromáždění. Členství ve společenství vlastníků jednotek je povinné. Neexistuje způsob, kterým by se spoluvlastník mohl vyhnout alespoň formální účasti ve společenství vlastníků jednotek. Účast v tomto společenství má zajistit aktivní podílení se spoluvlastníka na rozhodování o osudu společných částí domu. To, jestli se spoluvlastník bude účastnit

⁴⁹ § 2 písm. a) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

⁵⁰ Svaz českých a moravských bytových družstev, Obsah a text Metodika a komentář k zákonu č. 72/1994 Sb. §1-5, ASPI, IČ ASPI: 6244 (lit), ze dne 1.1.1996

⁵¹ Viz níže

aktivní či pasivně, je však již zcela na něm. Zákon o vlastnictví bytů nestanoví žádný prostředek donucení k aktivní účasti.

Spoluvlastník se může aktivně podílet na rozhodování prostřednictvím zákona o vlastnictví bytů, který pro přijímání usnesení upravuje pět druhů hlasování s odlišnými nároky na procentuální podíl potřebných hlasů.

Pokud zákon nevyžaduje něco jiného, je u všech druhů hlasování dostačující souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů na shromáždění vlastníků jednotek. Aby však bylo společenství usnášení schopné, je nutná přítomnost vlastníků jednotek, kteří disponují většinou hlasů. Použitelnost tohoto typu hlasování se uplatňuje ve věcech účetní závěrky, změny záloh do fondu oprav, nebo pro schválení hospodaření společenství.

Ve věcech plánování rekonstrukce, stavebních úprav, modernizace nebo oprav společných částí domu požaduje zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 11 odst. 5 souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Pokud se hlasování týká voleb orgánů společenství, dojde ke zvolení člena výboru nebo pověřeného vlastníka, vysloví-li s ním souhlas nadpoloviční většina všech vlastníků.

Tříčtvrtinová většina hlasů přítomných na shromáždění je vyžadována ve věcech týkajících se prohlášení vlastníka, změně nebo schválení stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, nebo vyúčtování cen za služby jednotlivým vlastníkům jednotek.

Nejpřísnější požadavek souhlasu vlastníků všech jednotek ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů spojuje pouze s přijetím usnesení, která mění stavbu nebo účel užívání stavby.

Jednotkou, na kterou se hledí jako na věc nemovitou, se míní byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako prostorově vymezená část domu. Náležitostmi jednotky jsou vždy veškeré prostory nacházející se uvnitř, jako jsou nenosné příčky, nenosné konstrukce, povrch obvodových stěn a stropů a podlah.

Společné části domu nelze považovat za samostatný předmět právních vztahů, nýbrž za součást celku právních vztahů, které představuje bytové spoluvlastnictví. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu následuje právní osud bytové jednotky, ke které patří. Se spoluvlastnickými podíly nelze samostatně nakládat. Vzhledem k tomu, že se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku samostatně nakládat nelze, můžeme hovořit o tzv. akcesoritě spoluvlastnictví. Veškeré zatížení, převody, přechody vlastnického práva k jednotce je možno činit pouze společně s podílem na věci ve spoluvlastnictví.

Společenství vlastníků jednotek tvoří tedy osoby, které mají vlastnická práva k bytovým jednotkám v domě a společně k společným částem domu. Společné prostory představují veškeré prostory v domě, vyjma bytových jednotek, a jsou vlastněny v podílovém spoluvlastnictví vlastníky bytových jednotek.

V novém občanském zákoníku se chystá zpřesnění definic společných částí domu a nově jsou vymezeny i společné části domu, které jsou užívány jen jedním nebo několika vlastníky jednotek. Zákon o vlastnictví bytů jako jediný právní předpis podává příkladný výčet společných částí domu. Jsou jimi části domu určené

pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.⁵²

Velikost jednotlivých podílů na společných prostorách domu je dána vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše jednotek. Podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Ve spoluvlastnictví nejsou jen společné prostory, ale také pozemek, na kterém dům stojí. Podíl na stavební parcele jednotlivých vlastníků bytových jednotek odpovídá podílu na společných prostorách domu. Spoluvlastnickým právem k společným prostorám a k stavební parcele nelze disponovat samostatně, tedy aniž by bylo disponováno bytovou jednotkou. Převádí-li se bytová jednotka nebo je-li s ní jiným způsobem nakládáno, sleduje podíl na společných prostorách a na stavební parcele její osud.⁵³

Problematikou společných částí domu se zabýval Krajský soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 31 Ca 247/98: „Zákon o vlastnictví bytů upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Těmi se podle ustanovení § 2 písm. e) zákona o vlastnictví

⁵² § 2 písm. e) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

⁵³ § 8 zákona odst. 1 zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů „části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu“ ve spojení s § 21 odst. 1 téhož zákona: „s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastníkem budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2)“.

bytů rozumí části domu určené pro společné užívání. Do jednoznačně určených společných částí budov patří podle citovaného ustanovení i kotelny. Jelikož podle písm. c) citovaného ustanovení společné části nejsou nebytovým prostorem, nemůže být ani kotelna pro účely zákona o vlastnictví bytů vymezena jako nebytový prostor – jednotka, která by mohla být předmětem převodu. U kotelen jde vždy o společnou část domu, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky v domě přechází i spoluvlastnické právo k jeho společným částem. O prohlášení vlastníka budovy podle § 5 zákona o vlastnictví bytů a o tom, že se kotelna vymezuje jako jednotka, nemůže být z uvedených důvodů učiněn zápis do katastru nemovitostí pro shora uvedené zákonné omezení.“⁵⁴

Společenství vlastníků jednotek nemělo podle původního znění zákona o vlastnictví bytu právní subjektivitu. To mělo samozřejmě vliv na jeho rozhodování o osudu společných částí domu. Šlo především o rozhodování o správě a provozu společných částí domu.

Zákon upravoval pro tento případ tzv. institut správce. Správce musel být určen již v prohlášení vlastníka, proto jím byl nejčastěji sám vlastník. Zákon o vlastnictví bytu umožňoval společenství vlastníků jednotek ještě další způsob zajištění správy společných částí domu, a to zřízení k tomu určené právnické osoby. Tato právnická osoba měla být zřízena podle obchodního zákoníku nebo podle zákona 83/1990 Sb. o sdružování. Členy takto zřízené právnické osoby pak mohli být pouze vlastníci bytových jednotek, které ale nikdo k členství nemohl nutit, a tak bylo v praxi poměrně časté, že osobní základ této právnické osoby vykonávaly jiné osoby než vlastníci bytu. Institut správce také nefungoval podle původních představ zákonodárce.

⁵⁴Rozsudek Krajského soudu ze dne 18.6.1999, sp.zn. 31 Ca 247/98

Vlastník v prohlášení uvedl správce a s ním následně uzavřel smlouvu o správě (kterou ovšem zákon o vlastnictví bytu neukládal jako obligatorní). Po převedení bytových jednotek se většina vlastníků mohla dohodnout na vypovězení této smlouvy nebo správce prostě smlouvu vypověděl, a tak zůstalo místo uprázdněné bez další možnosti řešit tuto situaci podle zákona. Vlastníci jednotek si mohli zřídit právnickou osobu ke správě a provozu společných prostor, ale nebylo to jejich povinností, a proto pokud se k tomuto nerozhodla většina, nebylo možné tuto situaci řešit jinak. Změnu přinesla až novela č. 451/2001 Sb.⁵⁵

6.2.2. Vznik společenství vlastníků bytových jednotek

Od 1. 7. 2000, kdy nabyl účinnosti zákon č. 103/2000 Sb., způsobuje problémy působení dvou typů společenství vlastníků jednotek. Odlišujícím kritériem je, zda mají nebo nemají právní subjektivitu.

Vznik společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby je závislé na naplnění předpokladů stanovených zákonem o vlastnictví bytů v § 9 odst.3 Společenství vlastníků jednotek, vzniklá od 1. 7. 2000 v domě s alespoň pěti jednotkami a doručením rozhodnutí soudu, nebo příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce poslednímu vlastníku ze tří odlišných jednotek, tvoří skupinu první.

V druhém případě lidových bytových družstev, stavebních bytových družstev, stavících s pomocí státu, se jedná o společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity, do doby uvedené v § 9 odst. 4 zákona.

⁵⁵ Viz níže

Posledním případem je situace, kdy společenství vlastníků nevzniká, protože se jedná o domy s méně než pěti jednotkami nebo v domech, kde méně než tři vlastníci vlastní více než pět jednotek.

Spoluvlastnictví domu může vzniknout buď prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky nebo smlouvou o výstavbě.

Prohlášení vlastníka budovy je nejčastější možnost vzniku vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu. Prohlášení vlastníka budovy spočívá v jeho vymezení jednotlivých bytových jednotek a společných částí domu. Vkladem prohlášení vlastníka společně se smlouvou o převodu první jednotky do katastru nemovitostí se vlastník budovy stává vlastníkem všech jednotlivých bytových jednotek i společných částí domu.

Sporné je, zda současně s prohlášením vlastníka musí dojít také k převodu první jednotky. Ustanovení § 7 zákona o vlastnictví bytu stanoví, že převodem vlastnictví k první jednotce se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících jednotek v domě, které nebyly předmětem prvního převodu a na spoluvlastnictví společných částí domu (nebo také pláště⁵⁶). Než je tedy do katastru vložena smlouva o převodu první bytové jednotky nastává velmi zvláštní situace. Vlastník budovy se stává vlastníkem jednotlivých bytových jednotek a současně vlastníkem budovy jako celku. Samostatným vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí totiž nevzniká logicky podílové spoluvlastnictví, protože vlastník je pouze jeden, což nesplňuje základní předpoklad podílového spoluvlastnictví, a to pluralitu subjektů.

⁵⁶ Jehlička, O.: *Nad některými otázkami zákona o vlastnictví bytů*. ASPI. IČ ASPI: 3657 (lit), ze dne 1.9. 1994

Po nabytí účinnosti vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí lze na jednotky, byty a nebytové prostory hledět dle § 125 odst. 1 občanského zákoníku jako na samostatné věci dle § 119 odst. 1 občanského zákoníku. Také zákon č. 72/1994 Sb. výslovně stanoví podílové spoluvlastnictví vlastníků jednotek ke společným částem budovy.

Za správný nelze přijmout právní názor, podle kterého nedojde vznikem vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví ke společným částem budovy k zániku budovy, jako věci původní. Z logiky věci nelze připustit současné vlastnictví budovy se současným vlastnictvím společných částí budov.

Do budoucí právní úpravy by bylo účelné přijmout doplněk ustanovení § 119 odst. 1 tak, že: “Jednotky, byty či nebytové prostory, mají povahu věci nemovitých.“ Prohlášení vlastníka je v českém právním řádu zcela novým institutem. Vlastník jím označuje dům určený k prodeji po jednotlivých bytových jednotkách. V prohlášení vlastníka se také specifikují jednotlivé praktické důsledky převodu jako správa domu, výše příspěvků na správu domu atd.⁵⁷

Ke vzniku společenství vlastníků jednotek stejně jako ke vzniku spoluvlastnictví domu může dojít i uzavřením smlouvy o výstavbě domu. Opět se tu vyžaduje vklad do katastru nemovitostí, který je tu podmínkou pro vydání stavebního povolení. Náležitosti tohoto způsobu vzniku spoluvlastnictví upravuje zákon o vlastnictví bytu v části třetí, která se výstižně nazývá výstavba domu. Název části totiž odpovídá situaci daleko lépe než ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytu, které stanoví, že spoluvlastnictví a vlastnictví k bytové jednotce vzniká smlouvou o výstavbě. To ale není přesné, protože v době uzavření smlouvy ještě neexistuje

⁵⁷ Viz níže

předmět spoluvlastnictví, proto ani samotné spoluvlastnictví nemůže vzniknout. Předmět spoluvlastnictví vzniká až výstavbou domu. Správné znění § 4 by tedy mělo být „spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky vznikne výstavbou domu, příp. na základě smlouvy o výstavbě“⁵⁸.

Tento institut, v praxi až tak často nevyužívaný, vede k originálnímu nabytí vlastnického práva k jednotce. Specifická úprava smlouvy o výstavbě spočívá v tom, že na rozdíl od ostatních způsobů vzniku vlastnictví k jednotce, kde vzniká vlastnictví k již dokončeným jednotkám, které jsou schválené k užívání, podle smlouvy o výstavbě může vzniknout pouze vlastnictví k jednotkám rozestavěným. Vzájemná práva a povinnosti jsou písemnou smlouvou mezi stavebníky založena tak, že vzniká vlastnictví k rozestavěným jednotkám. Pokud se ale smlouva týká pouze stavebních úprav, kterými dochází ke změně velikosti jednotka úkor částí domu, které jsou společné, o vlastnictví k nové jednotce se nejedná. Nebýt této smlouvy vzniklo by výstavbou domu podílové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku.

Náležitosti smlouvy o výstavbě upravuje § 18 zákona o vlastnictví bytu, který stanoví, že smlouva o výstavbě musí kromě obecných náležitostí (náležitosti právních úkonů podle občanského zákoníku) obsahovat i speciální náležitosti upravené právě tímto ustanovením. Patří sem název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba domu prováděna podle údajů katastru nemovitostí a úpravu práv k němu, číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, půdorysy podlaží, jejich schémata, příslušenství a vybavení, obligatorní

⁵⁸ Jehlička, O., Švestka, J.: *Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů*. ASPI. IČ ASPI: 5616 (lit), ze dne 18.12. 1995.

určení společných částí domu, které jsou společné pro všechny vlastníky jednotek, tzv. absolutně společné části domu, včetně fakultativního určení relativně společných částí domu, které části domu budou společné vlastníkům jen některých jednotek, tzv., stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2), není-li dohodnuto něco jiného, způsob správy společných částí domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce (zástupci) ustanovuje a na jakou dobu, způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků.

Smlouva o výstavbě má nezastupitelnou úlohu i při výstavbě domu. Je totiž sporné, kdy vzniká vlastnické právo k jednotkám. Jak jsou bytové jednotky postupně vystavovány, tak k nim vzniká vlastnické právo. Může dojít k situaci, že vlastník bytové jednotky ji bude chtít převést ještě před dokončením výstavby. Vystává tak otázka, jestli se převádí ta konkrétní bytová jednotka ještě v rozestavěné podobě nebo jestli se převádějí práva ze smlouvy o výstavbě. To by znamenalo, že dům je ve své rozestavěné podobě ve spoluvlastnictví jako celek a vlastnictví k jednotlivým jednotkám vzniká až po jejich dostavení.

Protože nedošlo k novelizaci zákona o vlastnictví bytů souběžně s přijetím stavebního zákona, je nutné jednotlivá ustanovení zákona o vlastnictví bytů aplikovat a vykládat v souvislosti s novou úpravou práva stavebního. Z předcházejícího je možné vydedukovat, že výstavba jednotky i stavební úpravy na úkor společných částí domu, lze realizovat na základě stavebního povolení, ale i ohlášení, popřípadě i bez jakéhokoliv schvalovacího řízení. Obdobně je třeba

postupovat v režimu nové úpravy v případě kolaudačního rozhodnutí, které dále není rozhodnutím a je substituováno kolaudačním souhlasem. Nelze nepřehlédnout, že společenství vlastníků jednotek bude účastníkem stavebního řízení vždy, když půjde o smlouvu o výstavbě v domě, kde společenství vzniklo. V souvislosti s § 18 odst. 3 zák. o vlastnictví bytů je duplicitní povinnost společenství k připojení smlouvy o výstavbě k žádosti o stavební povolení.

Podle zákonné úpravy a zaměří-li se na aplikaci smlouvy o výstavbě, může dojít k těmto právním vztahům:

Při stavbě domu s jednotkami, podle smlouvy o výstavbě, uzavřené před tím, než byla stavba zahájena, budou stavebníky vlastníci budoucích jednotek. U smlouvy o výstavbě nesmí chybět převod vlastnických práv k pozemku, který se nachází pod budovou s ohledem na výši spoluvlastnických podílů ke společným částem domu. Do té doby než se stavba uzavře obvodovými stěnami a objekt se zastřeší, zůstává budova, rozestavěná stavba ve spoluvlastnictví stavebníků. Vznikem rozestavěných jednotek se spoluvlastnictví podle podílů určených smlouvou o výstavbě, mění na vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu.

Při výstavbě nové budovy, kdy smlouva o výstavbě je uzavřena až po jejím zahájení, budou stavebníky původní vlastník budovy s vlastníky budoucích jednotek. Vliv na vlastnická práva má okamžik, kdy je s ohledem na stupeň rozestavěnosti budovy smlouva o výstavbě uzavřena. V této souvislosti se nabízí otázka, jestli v situaci, kdy vlastnictví současných, i nových jednotek vzniká až vytvořením rozestavěné jednotky, může původní vlastník převést ke stávající jednotce vlastnictví, tedy až po uzavření smlouvy o výstavbě. Nemá-li být porušena smlouva o výstavbě, nemůže po účinnosti smlouvy k prohlášení vlastníka dojít.

U stavebních úprav, při nichž nevzniká nová jednotka, jen se mění její velikost a její příslušenství na úkor společných částí domu, další subjekt k stávajícím vlastníkům nepřichází, stavebníky jsou jen stávající vlastníci jednotek v domě. Výše spoluvlastnických podílů k pozemku i k společným částem domu se ze zákona mění skutečným provedením úprav.

6.2.3. Členství, práva a povinnosti vlastníků bytových jednotek

Ne každému vlastníkovi bytové jednotky je známo, že nabytí vlastnictví spolu neodmyslitelně spojuje nejen vlastnická práva, ale také závazky a povinnosti. Vlastník bytu se z titulu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru automaticky stává členem společenství vlastníků jednotek. Vznik a zánik členství je neoddělitelně spojen s převodem a přechodem vlastnictví jednotky.

Spoluvlastnictví, které upravuje zákon o vlastnictví bytů a občanský zákoník, předpokládá snahu zodpovědně pečovat o společnou věc, a vyžaduje schopnost dosáhnout dohody v případě mnoha nepředvídatelných problémů a vzájemnou komunikaci více subjektů s různými názory a stylem jednání.

Seznam členů je pořízen u příležitosti přijímání stanov a je povinně veden společenstvím. Seznam členů je také připojen k zápisu ze schůze shromáždění. O každé změně týkající se přechodu nebo převodu vlastnictví k jednotce musí nabyvatel společenství informovat.

Z vlastnictví bytové jednotky plynou pro její vlastníky určitá práva a povinnosti, vycházející z občanského zákoníku, bytového zákona a dalších zvláštních předpisů. Zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 3 odst. 1 hovoří o subsidiaritě občanského zákoníku, v případě že bytový zákon nestanoví jinak.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek mohou být obecná plynoucí z ustanovení § 123 občanského zákoníku: “Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky, a nakládat s ním.“

Dále mohou být zvláštní, typická pro vlastnictví jednotek dle zákona o vlastnictví bytů, plynoucí ze skutečnosti, že vlastník bytu je zároveň podílovým spoluvlastníkem společných prostor domu, ustanovení § 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů: „Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.“

Mezi obecná práva vlastníků bytových jednotek patří právo na ochranu vlastnického práva před tím, kdo do něj neoprávněně zasahuje. Garancí je ustanovení čl. 11 Listiny. Jeho porušení opravňuje k použití žalob, dle způsobu, kterým bylo do práva vlastnického zasaženo.

Specifickými právy vlastníků jednotek je právo na informace a právo na kontrolu. Vlastník má také právo hlasovací, které je nezbytné pro rozhodování o věcech týkajících se všech vlastníků při výkonu správy. Velikost hlasovacího práva je závislé na velikosti spoluvlastnického podílu a s jednotkou je neoddělitelně spojeno.

V zákoně o vlastnictví bytů není opomenuto práv vlastníků menšinových. § 11 odst. 1 stanoví možnost svolat shromáždění vlastníků pro vlastníky mající alespoň čtvrtinu vlastnických podílů. Pokud se rozhodování týká důležité věci, může rozhodnout i soud na žádost přehlasovaného vlastníka jednotky. Toto právo zanikne, pokud ho vlastník neuplatní do šesti měsíců ode dne, kdy bylo rozhodnutí přijato.

Významným oprávněním vlastníka je právo na pronájem jednotky uzavřením nájemní smlouvy bez souhlasu společenství i ostatních vlastníků jednotek. Omezením zůstávají ustanovení občanského zákoníku a zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb. Dalším právem je možnost převést vlastnické právo na jinou osobu, pro případ smrti s ní disponovat, právo jednotku zatížit a přenechat k užívání jinému.

Nesporným rysem vlastnického práva je, že vlastnictví zavazuje, proto vlastníková práva vyvažují i jeho povinnosti. Proto zákon kromě práv vlastníkovi ukládá řadu kogentních povinností, které je povinen vždy dodržovat. Pokud zákon dovoluje nebo alespoň nezakazuje, není tím dotčeno právo upravit si práva a povinnosti od obecné úpravy odchylně prostřednictvím dohody, stanov, nebo usnesením shromážděním vlastníků.

Obligatorním vznikem právnické osoby jako společenství s obligatorním členstvím vlastníků v ní projednával Ústavní soud v nálezu č. 28/2001 Sb.: “Omezení práv jednotlivých vlastníků jednotek vyplývající ze spoluvlastnické koncepce zvláštní právní úpravy, kdy zajištění hospodaření s domem

jako celkem s sebou nutně nese omezení vlastnických práv jednotlivců ve prospěch celku, je v souladu s Ústavou České republiky i Listinou.⁵⁹

Pro Dvořáka, T. je hlavním důvodem existence společenství a obligatorního členství v něm zabezpečení správy domu, z hlediska praktického jednání při uzavírání smluv a rozhodování se společenstvím jako celkem místo jednotlivě s každým vlastníkem, dále závaznost rozhodování většiny i pro nesouhlasící menšinu, a nakonec fakt, že jen společenství jako právnická osoba váže členství na vlastnictví jednotky.⁶⁰

Ustanovení § 20 zákona o vlastnictví bytů stanovuje vlastníkovu povinnost informovat společenství o tom, že nabyl vlastnictví k jednotce. Vlastníci bytových jednotek jsou povinni užívat své bytové jednotky tak, aby neohrožovali vlastnická práva ostatních vlastníků. Pokud vlastník způsobí škodu na společných prostorách nebo jiné bytové jednotce, je povinen ji nahradit.

V návrhu nového občanského zákoníku musí vlastník, který byl předem vyzván odpovědnou osobou za správu domu, umožnit přístup do bytu k účelu ověření, zda vlivem stavebních úprav, které v bytě provádí, neohrožuj, nemění, nebo nepoškozují společné části domu.

Vlastníci bytových jednotek jsou povinni se podílet na správě domu, a to v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, pokud není mezi vlastníky dohodnuto jinak. Pojem „dohodnou-li se jinak“ značí odlišný způsob stanovení příspěvku na náklady správy se souhlasem vlastníků

⁵⁹ Dvořák, T. :*Poznámky ke společenství vlastníků jednotek*. Právní rádce 2008, č. 12, s. 20

⁶⁰ Dvořák, T. :*Poznámky ke společenství vlastníků jednotek*. Právní rádce 2008, č. 12, s. 21-22

všech jednotek. V případě hospodaření s jednotkou v podílovém spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů je, pod sankcí relativní neplatnosti, nutný souhlas obou manželů, a pod sankcí absolutní neplatnosti, souhlas všech spoluvlastníků.

Povinností vlastníků jednotek je přispívat do fondu oprav formou záloh, které nejsou vázány na osobu vlastníka jednotky, ale na jednotlivé bytové jednotky, respektive na podíl na společných částech domu. Vzhledem k tomu, že zdroje příjmů společenství jsou omezené, je třeba správně nastavit výši záloh za plnění související se správou domu a pozemku, jako i za vyúčtované služby.

O správu společných prostor se stará správce, s kterým uzavírají vlastníci bytových jednotek smlouvu o správě domu. Tato smlouva může být uzavřena jen na dobu neurčitou a s výpovědní lhůtou šest měsíců. Správou společných částí domu může být pověřena i právnická osoba, kterou k těmto účelům zřídí vlastníci bytových jednotek ze svých řad. Správcem objektu také většinou bývá investor, sesterská společnost, nebo správní společnost jím vybraná (tzv. facility management), což u novostaveb bytových domů souvisí s požadavkem vymezení správce ještě předtím, než dojde k vydání prohlášením vlastníka.

Zákon o vlastnictví bytů a smlouva o výstavbě stanoví způsob správy a povinnosti související se správou. § 18 odst. 1 písm. e) stanovuje povinnost určit způsob správy domu i pozemku a § 18 odst. písm. g) určuje povinnost spoluvlastníků stanovení pravidel ohledně příspěvku na náklady údržby, oprav a správy společného domu. Způsobilost vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou

domu má dle ustanovení §9 odst. 1 společenství vlastníků jednotek. K účelům správy a při jejím výkonu má právo nabývat věci, práva a nebytové prostory.

Pojem správa znamená zajištění provozu u společných částí domu, obsahuje činnosti spojené s provozem kotelny, prádelny, výměňkové stanice, zajištění společných rozvodů pro elektrickou energii, plyn, vodu a kanalizaci, revizi výtahů a společné televizní antény. Je sem zahrnována péče o zabezpečení čistoty chodníků a k domu přilehlých pozemků, péče o čistotu společných komínů. Starost o provoz samotných jednotek je věcí jejich vlastníků. Dále jde o opravy společných částí domu, s čímž je souvisí evidence technického stavu uvedená v paspartu domu. Také administrativa související s připravováním dokumentů důležitých pro zápis do rejstříku společenství a vedení fondu oprav do správy náleží. Dalším okruhem jsou činnosti, které zákon ukládá, nebo umožňuje společenství vykonávat.

V zájmu vlastníků bytových jednotek je aktivní zapojení do správy domu, neboť pasivita zbavuje vlastníka možnosti mít vliv na aktivitu společenství a zlepšení úrovně jeho bydlení. Vzhledem k tomu, že správa většinou zahrnuje činnosti s vysokým stupněm odbornosti, společenství často pověřuje správou osobu třetí, správce. Jedině společenství je oprávněno k pověření správcovské společností správou domu. Usnesení přijímá shromáždění vlastníků, rozhodnutí přijímá výbor společenství a následně správce toto rozhodnutí provádí v rozsahu, v jakém sami vlastníci určili smlouvou nebo konkrétními usneseními.

K provádění drobných nebo havarijních oprav je správce oprávněn i bez souhlasu vlastníků, což je také ve smlouvě upraveno. Smlouva o výkonu správy

může být uzavřena jen na dobu neurčitou a s výpovědní lhůtou šest měsíců. K uskutečňování úkolů správy společenství zřizuje vlastní účet a správci dává souhlas s přístupem k finančním prostředkům k provádění úhrad. Správou společných částí domu může být pověřena i právnická osoba, kterou k těmto účelům zřizují vlastníci bytových jednotek ze svých řad, a správcem objektu také většinou bývá investor, sesterská společnost, nebo správní společnost jím vybraná (tzv. facility management), což u novostaveb bytových domů souvisí s požadavkem vymezení správce ještě předtím, než dojde k vydání prohlášením vlastníka.

V České republice se v právní úpravě uplatňuje kombinace germánského systému správy domu, kde správu zajišťují vlastníci sami, případně určí osobu třetí, a systém anglosasko-francouzský, nebo-li systém zákonného správce, který je jako právnická osoba vybavená speciální právní subjektivitou jen pro správu objektu. Tento stav Dvořák, T. vystihuje následovně: „Legislativní stav zajištěné správy domů s jednotkami na území ČR lze označit za unikátně bezkonceptní a chaotický.“⁶¹ Vzhledem k tomu, že vlastníci správu sami nejsou schopni zvládnout, v praxi společenství příkazní smlouvou správou pověří třetí osobu, správcovskou společnost. Plnou zodpovědnost z výkonu funkce nese statutární orgán.

Posílení práv vlastníků bytů slibuje nový občanský zákoník, který současně zakotvuje i odpovědnost vlastníků vůči ostatním. Do budoucna se výslovně vytyčuje právo vlastníka nahlížet do všech smluv, které byly uzavřeny ve věcech správy. Tato možnost existuje i nyní, avšak bez výslovné úpravy.

6.2.4. Stanovy společenství vlastníků jednotek

⁶¹ Dvořák, T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha, Aspi, 2007, s.245.

Všechna společenství vlastníků jednotek vytváří povinně základní dokument, kterým se řídí, upravují jeho vnitřní poměry, organizace a hospodaření s finančními prostředky, kterými společenství disponuje s cílem zajistit správu domu a pozemku.

Podle názoru J. Holejšovského jsou stanovy jakýmsi zakladatelským dokumentem dle § 38i písm. a) obchodního zákoníku, který určuje, které listiny se předkládají do sbírky listin v rejstříkovém řízení.⁶² Stanovy jsou jediný vnitřní předpis, s nímž počítá zákon o vlastnictví bytů. O jiných vnitřních předpisech se zákon o vlastnictví bytů nezmiňuje, společenství je může přijmout s požadavkem na soulad se stanovami a zákonem.

Společenství, na rozdíl od ostatních právnických osob, nemá obsah hlavních dokumentů vymezený obchodním zákoníkem, ale základní obsah stanov společenství je upraven zákonem o vlastnictví bytů v § 9 odst. 14. Náležitosti obsahu stanov je možno dělit na obligatorní a fakultativní.⁶³

Stanovy regulují vztahy vlastníků bytových jednotek v domě a dle § 9 odst. 14 povinně informují o: sídle společenství, jeho názvu, který obsahuje označení domu a slovo "společenství"; předmětu činnosti, čímž je správa; orgánech společenství; jejich práva, povinnosti, a způsob svolávání, právech a povinnostech členů společenství; způsobu úhrady za náklady spojené se správou; a způsobu nakládání s majetkem společenství.

⁶² Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. : *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 119.

⁶³ Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. : *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 249.

Úvod vzorových stanov hovoří v základních ustanoveních o postavení společenství vlastníků jednotek v roli právnické osoby. Vzhledem k vzniku členství vlastníků jednotek ve společenství ze zákona, je v rámci vzorových stanov, s výjimkou několika ustanovení, kde se z hlediska specifického obsahu používá pojem vlastník jednotky, zaveden jednotný pojem „člen společenství.“

Prvním povinným údajem je sídlo společenství a jeho název. Od vzniku společenství do chvíle přijetí vlastních stanov, nemá společenství název a sídlo společenství není určeno, třebaže existuje jako právnická osoba. V tomto mezidobí se používá pro jako název společenství označení domu, ve kterém společenství vzniklo.

Obdobná úprava platí pro sídlo. Zapisované sídlo musí být přísně určité, s uvedením názvu obce, ulice nebo náměstí a popisným číslem budovy. Ve stanovách je dle současné judikatury dostatečné uvést obci, plnou adresu je třeba až v návrhu k zápisu do obchodního rejstříku. Také na název společenství jsou kladena přísná pravidla, nejprve musí k odlišení právní formy právnické osoby obsahovat slovo “společenství“, dále název musí být jasný, nezaměnitelný a určitý.

Vzhledem k okolnosti, že společenství bývá založeno pro určitou budovu, musí název společenství také obsahovat její označení. Obdobně jako jsou chráněny názvy firem u právnických osob, i u názvu společenství platí, nikdo jiný jej není oprávněn užívat.

Důležitá jsou především práva a povinnosti členů společenství, vždyť na jejich příspěvcích je činnost společenství závislá. Stanovy by měly upravovat především informace o hospodaření společenství a vymezit termíny hrazení záloh společenství určených na placení nákladů v souvislosti se správou domu.

Náležitosti stanov, které zákon neoznačí jako obligatorní, může společenství svým rozhodnutím upravit ve svých stanovách fakultativně. Fakultativní náležitosti se nejčastěji týkají náležitostí obligatorních a jejich absence nemá vliv na platnost stanov.⁶⁴

Shromáždění vlastníků jednotek na první schůzi obligatorně volí orgány společenství a schvaluje stanovy společenství, což se děje kvalifikovanou tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů. Tato schůze se nemůže konat bez účasti notáře, který pořizuje zápis o průběhu schůze, volbě a složení orgánů a schválení stanov.

Než společenství stanovy schválí, nebo přijme jiné, řídí se právní poměry společenství stanovami vzorovými, které vypracovala vláda a přijala nařízením č. 322/2000 Sb. Povaha vzorových stanov je dispozitivní. Kogentní jsou ustanovení shodná s ustanoveními zákona o vlastnictví bytů v § 9 odst. 14.

Novela zákona o vlastnictví bytů č. 451/2001 Sb. citelně zasáhla do úpravy společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby. Byla specifikována právní úprava postavení společenství vlastníků jednotek, zákonná úprava týkající se předmětu jeho činnosti byla rozšířena a funkce orgánů společenství byla posílena. V důsledku této novely se některá ustanovení takto novelizovaného zákona o

⁶⁴ Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K. :*Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň, Aleš Čeněk, 2008, s. 251-279.

vlastnictví bytů dostala do rozporu s některými ustanoveními vzorových stanov, a některá ustanovení, přestože s nimi v přímém rozporu nebyla, nesplňovala úmysl novelizovaných ustanovení.

Dne 1. 7. 2004 se stalo účinným nařízení vlády č. 371/2004 Sb., které zrušilo praxi nevyhovující a překonané nařízení č. 322/2000 Sb. a zavedlo vzorové stanovy společenství nové. Jejich záměrem bylo zharmonizovat příslušná ustanovení existujících vzorových stanov s novelizovanou verzí zákona o vlastnictví bytů.

Samotný text nařízení vlády hovoří o záměru vzorových stanov, tedy platnosti pro společenství, které na shromáždění usnesením vlastní stanovy nepřijalo. Pro případ, že shromáždění svým usnesením vlastní stanovy schválí, avšak s pozdějším datem účinnosti, je použitelnost vzorových stanov rozšířena na dobu, dokud vlastní stanovy společenství nenabudou účinnosti.

Vzorové stanovy fungují jako metodické vodítko, návod pro přípravu a schválení vlastních stanov společenství a od vlastníků jednotek očekávají aktivní zapojení v přípravě stanov vlastních. Jsou závazné pouze pokud společenství nepřijme stanovy vlastní. Tato úprava je důležitá pro zajištění právní jistoty členů společenství a třetích osob. V praxi ve většině případů shromáždění jen opíše stanovy vzorové s minimálními úpravami týkajícími se specifických potřeb daného společenství.

V případě rozporu schválených stanov společenství se zákonem a vzorovými stanovami by dle čl. 95 odst. 1 Ústavy ČR „soud nebyl schválenými stanovami vázán a byl by oprávněn posoudit soulad jejich ustanovení se zákonem.“⁶⁵

Velmi diskutovanou byla otázka možnosti ukládat vlastníkům jednotek prostřednictvím vzorových stanov povinnosti, případně zakládat práva nad rozsah stanovený zákonem. Právní teorie i praxe jednotně souhlasí s výhradou, že vlastní rozšiřující úprava nesmí odporovat dobrým mravům, znění, smyslu ani účelu zákona.

Všechna práva a povinnosti uložené členům společenství musí být v souladu se zákonem a dobrými mravy. Protiprávní je ukládání pokut nebo vyžadování osobních služeb. V případě, že povinnost není upravena zákonem, pouze vzorovými stanovami, nelze vzorové stanovy použít s odvoláním na analogii, i v tomto případě je nutné respektovat zákon. Ovšem pokud společenství povinné náležitosti stanov nezakotvilo dle § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., postupuje se zde podle stanov vzorových upravujících práva a povinnosti.

Právní závaznost stanov se vztahuje pouze na členy společenství vlastníků jednotek. Vůle tohoto nejvyššího orgánu je projevena hlasováním na shromáždění, zákon jasně stanovuje pravidla hlasování nezbytná pro přijetí stanov.

Problém způsobuje otázka neplatnosti již přijatých stanov, o které se zákon o vlastnictví bytů nezmiňuje. V tomto případě lze logicky použít občanský

⁶⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. : *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 109

zákoník s ohledem na § 3 odst. 1 zákon o vlastnictví bytů: „Pro práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek se použije občanský zákoník.“

Stanovy jsou jakousi smlouvou, a i když nejsou přijaty se souhlasem všech členů, ale pouze většiny, jsou závazné pro všechny členy společenství bez výjimky. Analogicky lze na neplatnost stanov aplikovat ustanovení § 37 až 40 o právních úkonech občanského zákoníku.

Nezbytnými náležitostmi platnosti stanov jsou forma, kterou vyžaduje zákon, stanovy musí být jasné a srozumitelné, plnění možné, stanovy svým obsahem a účelem nesmí odporovat zákonu, zákon obcházet nebo se přičít dobrým mravům. Sankcí za nedodržení podmínek je absolutní neplatnost stanov společenství podle občanského zákoníku.

6.2.5. Zánik společenství vlastníků jednotek

Existence společenství vlastníků jednotek je těsně spjata s domem, kde jsou umístěny jednotky vlastněné různými osobami. Zánik vlastnictví jednotek je svázán se zánikem společenství. Zákon o vlastnictví bytů ve svém § 5 odst. 6 umožňuje vlastníků všech jednotek uzavřít dohodu o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy. Nezbytností této dohody je forma notářského zápisu.

Vklad spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí má za následek zánik jednotek ve významu zákona o vlastnictví bytů, zaniká také společenství a jeho orgány. Osoba, která je vlastníkem všech jednotek v domě, má možnost formou notářského zápisu učinit prohlášení o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek v domě na vlastnictví budovy.

Za této situace dochází k zániku společenství vložím vlastnického práva vlastníka budovy do katastru nemovitostí, jelikož zaniká vymezení jednotek. Na vlastníka budovy přecházejí práva a povinnosti z dřívějších právních vztahů společenství, jejichž bylo účastníkem. Dalším důvodem zániku společenství je zánik domu, vlivem úřední demolice nebo přírodní katastrofy.

6.2.6. Převod bytové jednotky

Převod bytové jednotky je upraven v části druhé zákona o vlastnictví bytů § 6 stanoví náležitosti, které musí smlouva o převodu vlastnictví jednotky obsahovat. Jsou jimi název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova nebo dům postaven, a číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí, číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslvány, popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníků jen některých jednotek, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, název

katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, a určení práv k němu, která přecházejí z dosavadního vlastníka jednotky na budoucího vlastníka jednotky, práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

Převod bytové jednotky byl upraven před zákonem o vlastnictví bytů u bytu, který byl užíván na základě práva osobního užívání velmi striktně. Majitel bytu mohl být převést nájemci bytu, který měl absolutní přednost. Tato úprava byla v jisté podobě převzata zákonem o vlastnictví bytů, ale v liberálnější podobě. Zákon o vlastnictví bytů vymezuje tři omezení při převodu bytové jednotky. Tím prvním je přednostní nabytí, které se vztahuje na osoby uvedené v § 22 odst. 1, odst. 3 a odst. 6 zákona o vlastnictví bytů. Právo na přednostní koupi bytu má nájemce, fyzická osoba. Právo na přednostní nabytí je právem osoby, nikoli povinností, a tudíž nemůže být ke koupi jednotky donucována.⁶⁶ Pokud se nájemce rozhodne svého práva přednostního nabytí nevyužít, zůstává v bytové jednotce i po změně vlastníka nadále nájemce a jeho právní postavení se nemění. Právo přednostního nabytí se týká pouze jednotek vymezených v § 23 n zákona o vlastnictví bytů a ateliérů.

Při převodu bytové jednotky je pronajímatel omezen také povinnostmi vyplývajícími z práva tzv. prvního převodu (nebo první koupě). To znamená, že první komu nabídne koupi bytové jednotky je nájemce dotyčné jednotky. Ten má ze zákona šestiměsíční lhůtu, ve které se může rozhodnout pro koupi bytové jednotky. Po dobu trvání této šestiměsíční lhůty nesmí vlastník s jednotkou nijak disponovat. Jak již bylo výše při výkladu o přijímání zákona o vlastnictví bytů nastíněno, jedním z nejkontroverznějších témat je určení ceny bytu. Do zákona o vlastnictví bytů se

⁶⁶ Fiala, J.: *Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví*. Bulletin Advokacie. 1/1995. s. 20

horní hranice určující maximální možnou cenu nedostala. Jediným prostředkem ochrany oprávněného při stanovení nadměrně při vysoké ceny je tedy žaloba podaná k soudu na určení neplatnosti nabídky. Tuto žalobu může podat kterákoli ze stran. Soud potom nemůže rozhodnout o výši ceny, ale může nabídku prohlásit za neplatnou. Po dobu soudního řízení neběží podle § 22 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů šestiměsíční lhůta k přijetí nabídky. Pro výsledek soudního řízení týkající se neúměrně stanovené ceny se bude vycházet především ze znaleckého posudku, který objektivně určí cenu bytu. Pokud byla nabídka odmítnuta nebo nebyla v oné šestiměsíční lhůtě přijata, může být bytová jednotka prodána jiné osobě.

Po skončení šestiměsíční lhůty nastupuje poslední omezení vlastníka bytové jednotky v jeho dispozici s bytem, a to další lhůtou, která představuje tzv. právo přednostní koupě. Zde má vlastník dvě možnosti. Buď může čekat rok, jestli se nájemce nerozhodne byt koupit, nebo pokud chce uskutečnit prodej bytu v kratší době, může nájemci učinit další nabídku, u které je stanovena tři měsíční lhůta pro přijetí. Nevyužije-li nájemce tuto novou nabídku nebo neprojeví-li zájem v roční lhůtě byt koupit, může vlastník byt převést na jinou osobu. Zajímavý je počátek lhůty v druhém případě. U první, roční, lhůty je její počátek objektivní. Začíná běžet následující den po dni, kdy skončí šestiměsíční lhůta. Počátek této lhůty je závislý na uskutečnění nabídky k převodu bytu nájemci. Lhůta začíná běžet první den po doručení této nabídky, ovšem za předpokladu, že dosud běží roční lhůta. Nenastanou-li tyto dvě skutečnosti, tříměsíční lhůta vůbec nezačne běžet. Takový vztah obou lhůt je bezproblémový, ale jiná je situace při posuzování zániku práva přednostní koupě. Otázka zní, zda zaniklo právo přednostní koupě uplynutím roční lhůty nebo zaniklo až uplynutím tříměsíční lhůty (jinými slovy, zaniká právo přednostní koupě nejpozději uplynutím roční lhůty, či uplynutím tříměsíční lhůty

pokud začala běžet v průběhu roční lhůty)? Z dikce § 22 odst. 2, věta první soudíme, že právo zanikne nejpozději uplynutím lhůty roční, neboť pouze po tuto dobu má nájemce právo na přednostní nabytí. Je však pravdou, že doslovnou interpretací bychom dospěli k závěru pro nájemce ještě nevýhodnějšímu, kdybychom nabytím rozuměli skutečné získání vlastnického práva. Lze však soudit, že k zachování práva na přednostní nabytí postačuje uzavření smlouvy.

Ustanovení § 22 odst. 2, věta třetí však konstatuje, že právo zanikne až uplynutím tříměsíční lhůty, což by svědčilo pro variantu uvedenou na druhém místě.⁶⁷ Pronajímatel tu má možnost učinit nabídku nájemci znovu, v případě, že nechce onen rok čekat. V této druhé nabídce je pronajímatel povinen určit veškeré podmínky převodu, a pokud i tuto druhou nabídku nájemce odmítne nebo uplynou-li tři měsíce, může pronajímatel bytovou jednotku bez dalšího prodat další osobě. „ Pro případ, že pronajímatel poruší nájemcovo předkupní právo, může se nájemce buď domáhat na tom, kdo jednotku nabyt, aby mu ji nabídl ke koupi, anebo se domáhat toho, že mu předkupní právo zůstane zachováno i vůči dalšímu vlastníkovi jednotky“.⁶⁸

Zvláštní podmínky jsou uvedeny v § 22 odst. 4 a 5 zákona o vlastnictví bytů, které se vztahují na převod bytu ozbrojených složek.

⁶⁷ Fiala, J.: Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví. Bulletin Advokacie. 1/1995. s. 20

⁶⁸ Zuklínová, M.: *Zákon o vlastnictví bytů*. PPP. 7-8/1994. s. 18

6.2.7. Převody jednotek bytových družstev

Zákon o vlastnictví bytů navázal v případě přeměny bytů ve vlastnictví bytových družstev na transformační zákon. Náležitosti převodů bytových družstev obsahuje část šestá zákona o vlastnictví bytů v zvláštních ustanoveních.

Zákon o vlastnictví bytů charakterizuje v § 24 několik typů družstev. Jsou jimi stavební bytová družstva a lidová bytová družstva. Dřívější stavební bytová družstva jsou vymezené v § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytu jako družstva, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. K převodům bytových jednotek ve vlastnictví těchto družstev do vlastnictví občanů docházelo velmi pomalu. Důvodem byla nevyřešená otázka vlastnických práv k pozemku upravená v § 21 zákona o vlastnictví bytů.

Lidová družstva vymezuje zákon o vlastnictví bytů v § 24 odst. 2 jako družstva upravená zákonem č. 53/1954 Sb.⁶⁹ Lidová bytová družstva tvořila přibližně 4 % z celkového počtu bytových družstev u nás. Lidová bytová družstva pocházejí z dob první republiky a jejich fungování bylo stíženo jak nacistickým režimem, tak komunistickým režimem. Byty z bytového fondu lidových družstev tvoří především malé byty využívané původními členy lidových bytových družstev nebo jejich nástupci. Problém tkví především v majetkové účasti jednotlivce, která prakticky neexistuje a je vyjádřena jen členským vkladem, který ve většině případů tvořil 100,- korun. Za osud lidových bytových družstev se při schvalování návrhu zákona o vlastnictví bytů postavil poslanec Bláha a Wagner, který pro ně požadoval odlišný režim transformace. Opíraje se o neexistující majetkovou účast člena lidového družstva argumentoval: „Z toho důvodu by bylo získání majetku LBD do osobního

⁶⁹ Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy

vlastnictví jednotlivce bez souhlasu spoluvlastníků popřením spoluvlastnických práv a znemožněním využívat výnosu za pronájem společně vytvořených bytových i nebytových prostor. K tomu je nutno podotknout, že bytové prostory nejméně z poloviny využívají ti původní členové družstva nebo jejich dědici, kteří jsou dnes v důchodovém věku, že se zejména jedná o malé byty, tedy byty sociálního charakteru, a že zejména nebytové prostory byly těmito družstvy za první republiky budovány tak, aby pomohly vylepšit hospodaření družstev. Pokud by pro ně měla platit logika obecná, vlastně bychom jim zlikvidovali možnost normálního hospodaření a dostali bychom je do té situace, do té samé situace, do níž je dostal minulý režim. To snad není účelem tohoto zákona.⁷⁰ O odlišném režimu pro lidová bytová družstva Poslanecká sněmovna skutečně hlasovala, ale návrh nebyl přijat.⁷¹ Lidová bytová družstva měla, na rozdíl od stavebních, vyřešenou problematiku vlastnictví pozemku, takže u nich převod probíhal podstatně rychleji a ve větším počtu.

Existovaly ovšem ještě další subjekty, v jejichž vlastnictví mohly být budovy. Byly jimi obce a jiné právnické nebo fyzické osoby. Pro převody bytů od těchto subjektů platilo ustanovení § 22 zákona o vlastnictví bytů. Zajímavá je situace především u obecních bytů. Zejména obce požadovaly od nájemců bytů v budově, která byla určena k realizaci převodů jednotek do vlastnictví jejich nájemců, aby založily nový právní subjekt, kterému bude budova převedena do vlastnictví.⁷² Pokud tedy nájemci projeví zájem o převod bytových jednotek po výpočtu ceny, muselo dojít k založení nového subjektu. Zde byla otázkou především právní forma daného subjektu, kterou žádný předpis obligatorně nestanoví. Nájemci mohou

⁷⁰ Parlament České republiky, Stenoprotokoly, zápis ze 17. schůze, ze dne 33. března 1994, Vládní návrh zákona, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony podle sněmovních tisků 599 a 724, dostupný na http://www.psp.cz/eknih/1993ps/stenprot/017schuz/s017001.htm#_d

⁷¹ Pro hlasovalo 57 poslanců, proti 93, zdrželo se 14

⁷² Převody od obcí k občanům

vstoupit i do již existujícího bytového družstva a vůbec tak nový subjekt nezakládat. V praxi pak dojde k tomu, že bytové jednotky se převádí nejprve jako součást budovy jako celku na právnickou osobu kupní smlouvou a po splnění podmínek daných zákonem o vlastnictví bytů jsou pak následně převedeny na nájemce. Současně s tím je vyhotoveno i prohlášení vlastníka a zabezpečuje se správa domu.

Byt, který se nachází v budově nebo domě ve vlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba, lze převést jen této fyzické osobě (členovi družstva). Bytové družstvo se musí řídit zákonem č. 42/1992 Sb. a uzavřít na žádost fyzické osoby, která je nájemcem bytu smlouvu o převodu bytu. Tato žádost musí být podána do 31. prosince 1995. podobně se postupuje i u nebytových prostorů. U nebytových prostorů mohla v praxi nastat často situace, že ze společných prostor budovy (např. z kočárkárny) vznikl nebytový prostor (obchod, kadeřnictví) na základě rozhodnutí o změně užívání stavby. Při transformaci bytového družstva přechází tento nebytový prostor do spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost podílu jednotlivých vlastníků jednotek se řídí velikostí jejich podílu na společných částech domu. Na řadu přichází v Poslanecké sněmovně hodně diskutované téma, a to přechod nesplacených úvěrů poskytnutých bytovým družstvům. Tyto úvěry na nové vlastníky bytových jednotek nepřecházejí. Naopak nový vlastník bytové jednotky je povinen splatit tento úvěr připadající na převáděný byt. Tato povinnost je součástí smlouvy o převodu jednotky. Částka, kterou je nabyvatel povinen uhradit odpovídá nesplacené částce úvěru poskytnutého bytovému družstvu na převáděný byt. Zákonodárce váže na okamžik splacení této částky i přechod vlastnického práva. „Zde je ovšem zapotřebí připomenout praktické důsledky, které vyplývají ze schváleného znění transformačního zákona. Na jeho základě totiž může Investiční banka využít svého práva a při změně vlastníka družstevního bytu požadovat vyšší

úrokovou míru z půjčky. Vláda ČSFR si je vědoma tohoto problému a připravuje nařízení, které by mělo upravit zachování úvěrových podmínek tak, aby banka nevyověděla úvěry i těm členům družstva, kteří o odkoupení bytu nestojí⁷³. Tento problém byl vyřešen zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.⁷⁴, který doplnil do zákona 42/1992 Sb. § 28a až 28d. Výše nastíněný problém řešilo ustanovení § 28a odst. 2, které stanovilo, že „Nedojde-li k převodu všech bytů a nebytových prostor členům bytových družstev, kteří jsou nájemci bytových a nebytových prostor v domě, kterého se týká úvěr poskytnutý bankou, a splatí-li družstvo bance úvěr odpovídající převedeným bytům a nebytovým prostorám, uzavře banka s družstvem do dvou měsíců dodatek k úvěrové smlouvě, jehož předmětem bude ponechání nesplacené části úvěru, připadající na nepřevedené byty, garáže a ateliéry družstvu. Ostatní podmínky pro poskytnutí úvěru stanovené v úvěrové smlouvě se nemění. Finanční prostředky splacené členy družstva za převedené byty a nebytové prostory odvede družstvo bance při nejbližší splátce úvěru“.⁷⁵ Nejdůležitější z tohoto ustanovení je, že podmínky poskytnutého úvěru budou zachovány nezměněné.

Vzhledem k tomu, že zákon o vlastnictví bytů nabyt účinnosti až po transformačním zákoně, jsou družstvo a nabyvatel povinni vypořádat se výše uvedeným způsobem do šesti měsíců od účinnosti zákona o vlastnictví bytů. Členství v družstvu transformací nezaniká a to za předpokladu, že výše majetkové účasti člena v družstvu snižena o členský podíl odpovídá alespoň výše základního členského

⁷³ Dospíšil, I. : *Transformace družstev*. Bytová družstva. PF 6/1992. s. 5

⁷⁴ kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb.

⁷⁵ § 28a odst. 2 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání maj. nároků v družstvech

vlkladu. Pokud člen družstva nechce o své členství přijít, může tuto částku vyrovnat do 30 dnů.

6.2.8. Převod bytových jednotek manželům

Převod bytových jednotek družstevních bytů manželům je řešen v § 23n zákona o vlastnictví bytů. Tato situace je odlišná vzhledem k tomu, že nabytá bytová jednotka se stává předmětem bezpodílového spoluvlastnictví manželů podle § 143n občanského zákoníku. Z bezpodílového spoluvlastnictví manželů může být bytová jednotka vyčleněna na základě uzavření dohody mezi manžely podle § 143a odst. 1 občanského zákoníku nebo tak, že bytovou jednotku nabude do vlastnictví jen jeden z manželů ze svých vlastních prostředků, darem nebo ho získal dědictvím.

Družstevní byt se převádí nájemci bytu. Je tedy důležité určit, který z manželů je nájemcem bytu, vzniklo-li toto nájemní právo před uzavřením manželství. Tuto situaci řeší § 704 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že vzniklo-li nájemní právo jednomu z manželů ještě před uzavřením manželství, vzniká oběma manželům uzavřením manželství společný nájem bytu. Současně ale nevzniká společné členství v družstvu. Při převodu družstevního bytu bude nabyvatel bytu pouze ten z manželů, který je členem družstva. To vyplývá z § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Byt tedy nabude do vlastnictví jen jeden z manželů a to ten, který je členem družstva. Problematická je otázka prostředků, které budou použity na splacení nesplaceného investičního úvěru. Pokud budou tyto prostředky pocházet z majetku pouze jednoho z manželů, a navíc by tuto skutečnost druhý manžel potvrdil, je otázka vyřešena. Problém nastává, pokud jsou peníze vynaloženy z bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Logicky bych usuzovala, že tím pádem se druhý manžel (ne člen) stal alespoň z části také vlastníkem bytu. Praxe ukázala, že

tomu tak není. Vynaložené prostředky z bezpodílového spoluvlastnictví manželů se posuzují jako investice a ohled se na to bere až při majetkovém vypořádání, kdy se podíl vlastníka bytu sníží o náklady vynaložené na splacení bytu. V případě, že manželství skončí, bude manžel, který byt nenabyl, nucen bytovou jednotku opustit. Naštěstí je tu ustanovení § 712 občanského zákoníku, podle kterého tak musí učinit až v době, kdy bude mít tzv. bytovou náhradu.

Jiná situace nastane, když právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vznikne kterémukoli z manželů během trvání manželství. V takovém případě se oba manželé stávají podle § 703 občanského zákoníku členy družstva. Nejde však o dvě různá členství, ale o jedno, které sdílejí společně. Pokud na ně bude byt převeden, stane se předmětem bezpodílového spoluvlastnictví.

7. Novely zákona č. 72/1994 Sb.

7.1. Novela zákonem č. 280/1996 Sb.

Novelou zákona o vlastnictví bytů č. 280/1996 Sb. byl zrušen § 22 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Toto ustanovení bylo ze zákona o vlastnictví bytů odstraněno na základě rozhodnutí Ústavního soudu, ke kterému vedla ústavní stížnost podaná proti rozhodnutí Ministerstva obrany České republiky (dále jen „Ministerstvo“) ze dne 15.11.1995. Navrhovatel (obci) byla ministerstvem odmítnuta žádost o udělení souhlasu s prodejem bytů ozbrojených složek v domech ve vlastnictví města. Navrhovatel se ve své žádosti dovolával práva na samosprávu podle čl. 8 a 104 Ústavy České republiky a čl. 11 Listiny základních práv a svobod garantující právo vlastnické. Navrhovatel požadoval zrušení § 22 odst. 4 zákona o vlastnictví bytu. V souladu s § 22 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů může být byt ozbrojených složek převeden jen se souhlasem příslušného orgánu ozbrojených složek nebo příslušných ministerstev. Účelem napadeného ustanovení je zabezpečit bytové potřeby osob působícím v resortech garantujících obranu státu a zajišťujícím veřejný pořádek. Do sporu se tu dostaly dvě hodnoty, ochrana individuálních lidských práv a svobod, a ochrana veřejných statků. V případě jejich kolize je nutno postupovat podle zásady, že základní práva či svobody mohou být omezeny jen v zájmu jiného základního práva či svobody nebo v zájmu veřejného statku. Ústavní soud tu měl nelehkou úlohu posoudit, která z těchto dvou hodnot má v tomto určitém případě přednost. Hodnotil je podle kritéria vhodnosti a závažnosti. Ústavní soud dospěl k závěru, že zabezpečení bytových potřeb osob působících v resortech ozbrojených složek lze dosáhnout i jinými postupy, než postupem podle § 22 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů (např. institutem věcného břemene, adaptací vhodných

nemovitostí ve státním vlastnictví, koupí bytů do státního vlastnictví nebo výstavbou bytů pro účely bydlení příslušníků ozbrojených složek, atd.⁷⁶). Ústavní soud tak dospěl k rozporu ustanovení § 22 odst. 4 zákona o vlastnictví bytu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, protože nesplňuje podmínky omezení základního práva v důsledku jeho kolize s jiným základním právem. Ústavní soud dal zároveň šanci zákonodárcům vyřešit situaci tím, že posunul účinnost zrušení předmětného ustanovení až na 1. listopadu 1997.

Ustanovení § 22 odst. 4 bylo zrušeno novelou zákona o vlastnictví bytů č. 280/1996 Sb. s účinností od 1. listopadu 1997.

7.2. Novela zákonem č. 97/1999 Sb.

Ustanovení § 24 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů upravuje stanovení výši vypořádacího podílu. „Vypořádací podíl nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle odstavců 1 až 5, se stanoví jako podíl na čistém obchodním jmění družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, včetně nedělitelného fondu, s výjimkou pozemků uvedených v § 21, bytů, garáží a ateliérů uvedených v odstavcích 1 a 2, jejichž nájemcem je fyzická osoba - člen družstva, nebytových prostorů uvedených v odstavcích 3 a 4, a prostředků podléhajících vypořádání podle odstavců 7 a 8. K vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se roční závěrka vztahuje, se nepřihlíží. Nárok na vypořádací podíl může nabyvatel jednotky převést na jinou osobu. Ustanovení § 233 odst. 3 až 5 obchodního zákoníku se nepoužijí. Pro účely zjištění vypořádacího podílu nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle

⁷⁶ Nález Ústavního soudu České republiky, 280/1996 Sb., ze dne 9. října 1996

odstavců 1 až 5, se členským vkladem podle § 233 odst. 2 obchodního zákoníku rozumí základní členský vklad“.

Výše uvedené ustanovení nebylo jediným ze zákona o vlastnictví bytů, které bylo v rozporu s Ústavou České republiky, mělo se ale již brzy realizovat, a proto Poslanecká sněmovna spěchala s jeho změnou.

Stanovení výše vypořádacího podílu upravuje i obchodní zákoník v § 233. Podle něj se vypořádací podíl stanoví jako poměr splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství, k souhrnu splacených členských vkladů všech členů, násobených ukončenými roky jejich členství. Vychází se přitom z čistého obchodního jmění družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke jmění, které je předmětem nedělitelného fondu stejně jako v jiných zajišťovacích fondech.

Právě ve srovnání s tímto ustanovením obchodního zákoníku je § 24 odst. 10 nedemokratický.⁷⁷ S občany je tu zacházeno podle dvou odlišných režimů, a tím jsou porušována ustanovení Listiny základních práv a svobod (konkrétně čl. 1 a 11). Největší problém spočívá v začlenění nedělitelného fondu do majetkové podstaty, z které se vyplácí vypořádací podíl. Nedělitelný fond se zřizuje podle ustanovení § 235 obchodního zákoníku, ve kterém je přímo stanoveno, že se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při stanovení vypořádacího podílu člena, jehož členství v družstvu zaniklo. Nedělitelný fond se zřizuje při vzniku družstva obligatorně, a to nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního jmění. Nedělitelný fond je pak doplňován z čistého zisku,

⁷⁷ Tak jej označila důvodová zpráva poslanecké sněmovny k novele zákona o vlastnictví bytů

vždy nejméně 10 % z něj ročně do doby, než výše majetku nedělitelného fondu činí polovinu zapisovaného jmění. Zákon o vlastnictví bytů stanoví, že se toto ustanovení obchodního zákoníku nepoužije. Nedotknutelnost nedělitelného fondu je zakotvena ve všech právních řádech ve světě. Jedinou situací, kdy je možno fond rozdělit, je likvidace družstva. Důvodem nedotknutelnosti nedělitelného fondu je jeho účel. Nedělitelný fond představuje jistou záruku v podobě nedotknutelných peněžitých prostředků za závazky družstva. Zásah do nedělitelného fondu znamená pro řadu družstev likvidaci. Jsou nuceny prodat majetek nebytových prostor nebo vybrat prostředky od osob, které své členství v družstvu zachovaly. Ochrana vlastnického práva právnických osob má stejný význam jako ochrana vlastnického práva fyzických osob.

Na to upozornila i Evropská komise v Bílé knize o přípravě přidružených zemí střední a východní Evropy na začlenění do vnitřního trhu Evropské unie. Uvedla, že zásah do majetku právnické osoby je zcela nežádoucí, protože omezuje právní jistotu členů. Platí tam dvojitý režim pro osoby, jejichž členství v družstvu zaniká podle obchodního zákoníku, a druhý režim podle zákona o vlastnictví bytů.

Tak byla ustanovení zákona o vlastnictví bytů uvedena do souladu s obchodním zákoníkem novelou zákona o vlastnictví bytů č. 97/1999 Sb. Ustanovení § 24 odst. 10 bylo změněno tak, že „vypořádací podíl nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle odstavců 1 až 5 a zaniklo členství v družstvu, se stanoví podle § 233 obchodního zákoníku.“ Byla-li změněna i ustanovení § 25 odst. 2 takže došlo-li k dohodě podle odstavce 1, je družstvo povinno uhradit nabyvatelům jednotek vypořádací podíly v penězích podle § 233 obchodního zákoníku.“ Ustanovení § 25 odst. 3 bylo zrušeno.

7.3. Novela zákonem č. 103/2000 Sb.

Novela zákona o vlastnictví bytu č. 103/2000 Sb. přinesla do právní úpravy vlastnictví bytu významné změny. Byla rozšířena a pozměněna definiční část zákona o vlastnictví bytů. Novela č. 103/2000 Sb., zahrnuje pod pojem budova také sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Nově přinesla definice rozestavěného bytu a rozestavěného nebytového prostoru, které se staly také bytovou jednotkou. Definování rozestavěného bytu a rozestavěného bytového prostoru je důležité zejména pro realizaci smlouvy o výstavbě. Dále definovala v souladu s § 181 odst. 1 občanského zákoníku zastavěný pozemek, kterým se rozumí pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. Na základě praktických zkušeností bylo potřeba rozšířit i definici společných částí například o výtahy, hromosvody,....

Novelou č. 103/2000 Sb. byla také vyřešena problematika vzniku vlastnického práva k jednotce. Do této doby platilo, že vlastnictví k jednotce vzniká prohlášením vlastníka budovy (resp. jeho vkladem do katastru nemovitostí). To představuje problém v praxi, když další vlastník ještě neexistuje. Proto bylo nově v § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů stanoveno, že vlastnictví jednotky vzniká převodem první jednotky. Dále byla vyřešena kostrbatá terminologie spojující vznik vlastnictví jednotky se smlouvou o výstavbě. Vlastnictví nevzniká smlouvou o výstavbě, ale výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě.

Také byly zavedeny nové způsoby vzniku vlastnictví jednotky, k nimž patřila dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu

o vypořádání společného jmění manželů. Těmito novými způsoby, ale nelze nabýt byt, který je užíván nájemcem.

Za nejvýznamnější a pro vlastníky bytových jednotek nejdůležitější považují novelu č. 103/2000 Sb., která znatelně pozměnila úpravu institutu společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek vzniklo prvotně jako varianta způsobu správy, vedle družstva a obchodní společnosti. Od účinnosti této novely je možno správu v domě, kde vzniklo vlastnictví jednotek, provádět pouze prostřednictvím společenství. Hlavní novinkou bylo postavení společenství vlastníků jednotek do role právnické osoby. Právnickou osobou se stávají společenství vzniklá po novelizaci zákona. V případě společenství fungujících jako non subjekt, která vznikla před účinností zákona, stávají se společenstvím s právní subjektivitou dnem účinnosti novely⁷⁸. To vyvolalo značný rozruch u široké veřejnosti, protože tím vznikly povinnosti zapisovat společenství vlastníků jednotek do obchodního rejstříku a také povinnosti související s účetnictvím. Tato novela byla přijata negativně, o čemž svědčí návrh k Ústavnímu soudu podaný skupinou poslanců na zrušení § 9-11 zákona o vlastnictví bytů, neboť podle nich došlo postavením společenství do role právnické osoby k porušení principu právní jistoty, který zakotvuje Ústava České republiky. K porušení došlo nahrazením právních úkonů právnických osob a výkon práv se správou spojených právními vztahy založenými na smluvním základě. Ústavní soud se k této otázce vyjádřil tak, že: „Základní změnou, provedenou zde zákonem. č. 103/2000 Sb., je, že společenství vlastníků jednotek získalo právní subjektivitu (v oblasti, která je součástí předmětu jeho činnosti) nezbytnou pro řádné zabezpečení úkolu společenství, jakož i smyslu a účelu jeho vzniku. Tato úprava je bezpochyby v dispozici demokratického

⁷⁸ Tak jej označila důvodová zpráva poslanecké sněmovny k novele zákona o vlastnictví bytů

zákonodárce, který z principu věci musel stanovit podmínky, za kterých tato právnická osoba, způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech, spojených se správou domu, vznikne.

Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí). Uvedená zvláštní právní úprava, umožněná občanským zákoníkem, který stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty a nebytové prostory (§118 odst. 2) a který v ustanovení §125 odst. 1 odkazuje na napadený zákon, je dána právě specifickou povahou bytu nebo nebytového prostoru, které nemohou být fakticky samostatnými, oddělitelnými částmi budovy. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutno omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek.

Za zpětně působící by bylo možné novou právní úpravu považovat jen tehdy, kdyby konstituovala vznik společenství přede dnem své účinnosti. Zákon však jednoznačně stanoví svou účinnost do budoucna a je z tohoto hlediska v souladu s ústavním pořádkem České republiky.⁷⁹

Společenství vlastníků jednotek je od novely č. 103/2000 Sb. upraveno v § 9n jako právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve

⁷⁹ Důvodová zpráva k zákonu 103/2000 Sb., dostupná na http://isap.vlada.cz/Lexdata/lex_zv.nsf/b13200aa4a173d7ac12566db0035a091/3321982f5149a42dc1256ab500322856?OpenDocument

všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, případně vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným účelům. Důležité je, že společenství vlastníků jednotek není v žádném případě podnikatelským subjektem ve smyslu obchodního zákoníku a není ani občanským sdružením podle zákona 83/1990 Sb. Jedná se tedy o zvláštní právnickou osobu, která vzniká přímo ze zákona, a ani vůle všech vlastníků nemůže vést k vytvoření jiného subjektu.

Tím pozbyla smysl ustanovení zákona o vlastnictví bytů, která umožňovala vlastníkům jednotek založit ze svých členů právnickou osobu, která měla tyto činnosti vykonávat. Důvodem této změny byl v praxi nefungující institut správce a stejným způsobem nefungující právnické osoby založené společenstvím vlastníků jednotek za účelem správy a provozu společných částí domu. V roce 1998 provedlo Ministerstvo vnitra rozbor, jehož výsledkem bylo zjištění, že občanská sdružení zakládaná podle zákona 83/1990. o sdružování občanů, pro účely správy a provozu společných částí domu k tomu nejsou vhodná⁸⁰.

Bylo proto nezbytné dát společenství vlastníků jednotek takové postavení, aby správa a provoz domů s jednotkami byly realizovány, aniž by k tomu bylo zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. V cizí právní úpravě se setkáme s tzv. kondominiem, které je zvláštní právní osobou, takovou která by bez odpovídajícího vlastnického práva k předmětu mohla sama a vlastním jménem

⁸⁰ Důvodová zpráva k zákonu 103/2000 Sb., dostupná na http://isap.vlada.cz/Lexdata/lex_zv.nsf/b13200aa4a173d7ac12566db0035a091/3321982f5149a42dc1256ab500322856?OpenDocument

vykonávat správu a provoz takového předmětu. Možnost využití tohoto institutu by ovšem znamenala změnu občanského zákoníku a tudíž další komplikace⁸¹.

V původní podobě zákona o vlastnictví bytů vznikalo společenství vlastníků přímo ze zákona, pokud byl dům rozdělen na více jednotek a vlastnické právo k nim měla více než jedna osoba. Touto novelou došlo k upřesnění úpravy. Společenství vlastníků jednotek vzniká nadále jen v domě s minimálně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. I vznik je vázán na jinou skutečnost. Je jí okamžik doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce poslednímu z těchto vlastníků.

Použijeme-li negativní definici vzniku společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby, pak k jejímu vzniku nedojde v domě s méně než pěti bytovými jednotkami, v domě, které sice potřebný počet jednotek mají, ale tyto jednotky jsou ve vlastnictví jednoho nebo dvou vlastníků, v domě, kde správu společných prostor vykonává bytové družstvo, kterému byla poskytnuta na výstavbu pomoc státu a u domů, které byly dříve ve vlastnictví lidových bytových družstev.

V praxi tak může dojít ke třem různým situacím. Buď vznikne společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou nebo bez právní subjektivity nebo společenství vlastníků jednotek nevznikne vůbec.

V souvislosti s udělením statusu právnické osoby jsou nově vyjmenovány i orgány společenství vlastníků jednotek. Jsou jimi shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství a další orgány, které jsou ustanovené podle

⁸¹ Důvodová zpráva k zákonu 103/2000 Sb., dostupná na http://isap.vlada.cz/Lexdata/lex_zv.nsf/b13200aa4a173d7ac12566db0035a091/3321982f5149a42dc1256ab500322856?OpenDocument

stanov společenství vlastníků jednotek. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek je shromáždění.

Shromáždění není voleným orgánem, tvoří ho členové společenství, tedy vlastníky jednotek. První schůze je svolána původním vlastníkem budovy a musí se konat nejpozději do 60 dnů od vzniku společenství. Na první schůzi shromáždění se volí ostatní orgány společenství vlastníků jednotek a také se schvalují jeho stanovy. O průběhu této první schůze musí být pořízen notářský zápis. Problémy působí otázka svolání první schůze shromáždění. I přesto, že ustanovení § 9 odst. 8 věta druhá pořádkovou lhůtu uvádí: „První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství.“, nevyplývají z ní žádné sankce za nečinnost vlastníků, proto stále dochází k situacím, kdy ke svolání schůze shromáždění nedochází a vlastníci se necítí být zároveň spoluvlastníky společných částí domu. Stanovy společenství vlastníků musí obsahovat sídlo společenství a jeho název. V názvu musí být obsaženo slovo společenství a také označení domu, pro které společenství vlastníků jednotek vzniklo. Ve stanovách musí být dále uveden předmět činnosti, kterým je správa domu, orgán společenství vlastníků jednotek, včetně jejich oprávnění a povinností, způsob nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek a také způsob úhrady nákladů.

Statutárním orgánem je výbor, popřípadě pověřený vlastník, za společenství vždy jedná navenek. Jeho funkční období je určeno ve stanovách, s výhradou maximální délky jeho trvání 5 let. Pokud je výbor zvolen, tvoří ho povinně alespoň tři členové. O jejich odměně za práci rozhoduje shromáždění. O požadavcích na členy statutárního orgánu zákon o vlastnictví bytů podrobněji nehovoří, ale vzhledem k tomu, že vlastnit jednotku může fyzická i právnická osoba, lze logicky vyvodit, že fyzická a jakákoli právnická osob se členy statutárního

orgánu stát mohou. V případě právnické osoby je statutárním orgánem její zmocněný zástupce.

Výkonným orgánem společenství vlastníků jednotek je výbor, který musí mít vždy alespoň tři členy. Příklad, kdy se uvolní místo člena výboru, zákon neřeší, pravděpodobně by došlo k situaci, že se sejde ac hoc shromáždění, nebo se místo chybějícího člena výboru doplní při další, řádné schůzi shromáždění. V situaci, že výbor z nějakého důvodu zvolen není, je výkonem funkce výboru shromážděním pověřen jeden z vlastníků jednotek, pověřený vlastní, což je výhodné v praxi, hlavně u domů s menším počtem bytových jednotek. Požadavek vlastnictví jednotky pro výkon funkce pověřeného vlastníka nalezneme v ustanovení § 9 odst. 7 písm. b.

Nabízí se však otázka, zda tato podmínka platí i pro člena výboru. V platné právní úpravě výslovné ustanovení chybí, řešení lze nalézt pouze ve vzorových stanovách, kde je stanoveno, že členem výboru se může stát pouze zletilá a způsobilá fyzická osoba, která je členem společenství, společným členem společenství, a připouští možnost stát se členem i pro zmocněného zástupce právnické osoby. Přestože zákon výslovně o požadavku zletilosti a plné způsobilosti k právním úkonům nehovoří, lze tento požadavek předpokládat. Oproti občanskému zákoníku a živnostenskému zákonu se nevyžaduje čistý trestní rejstřík ani solventnost. Bezúhonnost a finanční spolehlivost by se však mohly stát podmínkou, pokud by se tříčtvrtinová většina hlasů vlastníků přítomných na shromáždění vyslovila pro doplnění stanov. V důsledku absence právnického vzdělání u většiny vlastníků jednotek, bylo by vhodnější tyto požadavky zahrnout výslovně do právní úpravy.

Volba statutárního orgánu musí být provedena nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka jsou 2 roky, zákon nezakazuje, je to logické, být opětovně zvolen do výboru. Důvody odvolání či způsob odstoupení statutárního orgánu upravují vzorové stanovy tak, že odvolání člena výboru shromážděním je možné jen v určitých případech, zatímco odstoupení z funkce je možné kdykoliv a bez udání důvodu.

Výbor nebo pověřený vlastník vykonávají i funkce statutárního orgánu této právnické osoby, za který navenek jedná předseda výboru, kterého si výbor sám zvolí. Rozsah pravomoci výboru plyne z jeho označení jako výkonného orgánu společnosti. Do předmětu jeho činnosti patří především rozhodovat o věcech, které nejsou v pravomoci shromáždění, nebo pokud si rozhodování v těchto věcech pro sebe shromáždění nevyhradí. Statutární orgán provádí usnesení shromáždění a je mu ze své činnosti odpovědné. Navenek za shromáždění jedná, nejde však o rozhodování. Pro platnost právních úkonů činěných výborem je zapotřebí podpis předsedy výboru a minimálně jednoho člena. Z jednání výboru se povinně pořizuje zápis. Členové statutárního orgánu podléhají obecné odpovědnosti za škodu způsobenou porušením svých právních povinností dle občanského zákoníku.

Další problémy působí situace, kdy nedojde k zvolení orgánů společnosti, ani k zvolení pověřeného vlastníka. Pro tuto situaci zákon nabízí ustanovení § 9 odst. 9, kde: „Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společnosti nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společnosti vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společnosti dnem jeho vzniku.“ Bohužel první varianta, kdy se stává orgánem společnosti vlastník s minimálně polovičním spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, se

v praxi nevyužije. Druhá varianta, se skupinou zakladatelů jako orgánů společenství, je v praxi kvůli komplikovanému určení zakládajících vlastníků obtížně proveditelná. K této problematice se komentář vyjadřuje následovně:“ Určení okamžiku vzniku společenství je důkazem toho, že zákonodárci nemají konkrétní představu o průběhu vkladového řízení a o doručování listin. Bude-li takovou listinou smlouva, právní účinky smlouvy vznikají vkladem a doručení takové listiny již nevyvolává žádné důsledky. S nevyzvednutím nejsou spojeny žádné negativní důsledky (myšleno osobní vyzvednutí smlouvy na pokyn katastrálního úřadu) “⁸²

Fakultativním orgánem společenství je kontrolní orgán. Vznik kontrolní komise, jako kontrolního orgánu, který by byl nadán mocí v určitých případech revidovat činnost výboru, nebo pověřeného vlastníka a dále by své závěry postupoval shromáždění, je vzhledem k rozsáhlým pravomocem a poměrně silnému postavení výboru nebo pověřeného vlastníka vzorovými stanovami předpokládán. Kontrolní komise je zřízena shromážděním, a na její zřízení, volbu a odvolání členů se použijí obdobně ustanovení vztahující se k statutárnímu orgánu společenství. Pokud se společenství neřídí vlastními stanovami, ale používá stanovy vzorové, není třeba jejího zřizování úpravou ve stanovách, ale lze její členy volit přímo. O předmětu činnosti kontrolní komise vzorové stanovy mlčí, pro vymezení jejích pravomocí lze použít analogicky úpravu dozorčích orgánů obchodních společností.

Nově je také upraven způsob zániku společenství vlastníků jednotek, a to buď zánikem domu, nebo případy uvedenými v § 5 odst. 6 a 7 zákona o vlastnictví bytů, které stanoví:“ *Vlastníci všech jednotek v domě mohou uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy.* “ Dohoda musí mít

⁸² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář 3. doplněné a přepracované vydání, Praha, C.H.Beck 2005, s.92.

formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Je-li vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

Hlavním problémem, který přinesla novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. bylo ono zavedení statusu právnické osoby pro společenství vlastníků jednotek. Všechny právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku jsou totiž povinny vést podvojný účetnictví. Tato povinnost v praxi vyvolala vlnu nevole. Situace byla vyřešena novelou zákona o účetnictví, na základě které byla společenství vlastníků jednotek poskytnuta výjimka z této povinnosti a umožněno jim vedení jednoduchého účetnictví.

Novela 103/2000 Sb. přinesla také významnou změnu občanského zákoníku v souvislosti s vlastnictvím pozemku, na kterém stojí dům s bytovými jednotkami. Této problematice se budu věnovat v souvislosti s novelou zákona o vlastnictví bytů č. 229/2001 Sb.

7.4. Novela zákonem č. 451/2001 Sb.

Závěr roku 2001 přinesl další novelu zákona o vlastnictví bytů. Předchozí novela zákona o vlastnictví bytů sice vyřešila postavení společenství vlastníků jednotek, avšak se zavedením statutu právnické osoby došlo v praxi ke

vzniku dalších problémů, na které musel zákonodárce reagovat. Právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku je totiž povinna vést podvojně účetnictví, podle § 36 obchodního zákoníku a § 9 odst. 2 zákona č.563/1991 Sb. o účetnictví, což není věc, kterou by si mohl vyřešit laik, protože vyžaduje jistou míru odborných znalostí. Vzhledem k tomu, že společenství vlastníků jednotek je právníckou osobou zvláštního charakteru, a jako takové nemá vlastní kapitál a zabývá se pouze správou majetku patřícímu vlastníkům jednotek, povinnost vést podvojně účetnictví se kritice nevyhnulo. V praxi to pro společenství vlastníků jednotek znamenalo, že pokud neměli ve svých řadách osobu se znalostmi z oboru účetnictví, museli si na to najmout další osobu, což představuje nové náklady. Ještě do novely 103/2000 Sb. byla zakotvena ustanovení, která povolovala společenství vlastníků jednotek vést jednoduché účetnictví, které je ale vzhledem k činnosti a poslání společenství vlastníků jednotek jednoduché jen podle svého názvu.⁸³ Změny stávající právní úpravy byly nevyhnutelné. Nejdříve došlo ke změně zákona č.353/2001 Sb. s tím, že obecně prospěšné společnosti, společenství vlastníků jednotek a ostatní účetní jednotky, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, mohou používat jednoduché účetnictví. Jakékoli nejasnosti použité formulace „o nichž to stanoví zákon“ byly odstraněny v zákoně č.451/2001 § 9a v novém odstavci 4, který říká toto: “Společenství vlastníků jednotek může účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví, pro hlasování ohledně typu účetní soustavy platí ustanovení § 9a odstavec 12 obdobně“. Od účinnosti této novely má společenství vlastníků, po naplnění nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, právo volby účetní soustavy. Další úpravy souvisely se vstupem České republiky do Evropské unie. Novela č.437/2003 Sb. umožnila vést ve zjednodušeném rozsahu podvojně účetnictví.

⁸³ Neplechová, M. :*K novele zákona o vlastnictví bytu*. Účetní poradce. ASPI, 2002, IČ ASPI: 21154 (lit)

Na situaci nastalou v postavení společenství vlastníků jednotek se pokusila reagovat novela zákona o vlastnictví bytu č. 451/2001 Sb., která nabyla účinnosti 31. 12. 2001. Od roku 1994 se jednalo o druhou nejvýznamnější změnu zákona o vlastnictví bytů. Tato novela pomohla vyřešit některá úskalí dosavadního zákona o vlastnictví bytů. Obce, vlastníci bytů, Svaz českých a moravských bytových družstev kritizoval především zbytečnou složitost úpravy, která pro vlastníky znamenala velkou zátěž, a hlavně růst finančních nákladů vznikajících v souvislosti se zápisem do společenství vlastníků do obchodního rejstříku, potřebnou účastí notáře na schůzi vlastníků a celkovou administrativu společenství.

Dalším úskalím, které neodstranila ani novela č. 103/2000 Sb., byly problémy společenství s uzavíráním smluv o dodávce služeb souvisejících s užíváním jednotek, rozdělením a následným vyúčtováním úhrad za služby vlastníků, vymáháním povinností, které byly vlastníků jednotek uloženy zákonem, respektive výkonem činností spojených se správou domu. Tyto problémy se projevovaly, zejména když došlo k soudnímu řízení ohledně vymáhání nedoplatků, porušování povinností vlastníky bytových jednotek a vytváření fondu oprav pro správu, údržbu a opravy společných částí domu. Další komplikace se týkaly oprávnění společenství k podnikatelské činnosti a zdaňování příjmů z ní pocházející.

Tato novela změnila definici společenství vlastníků jednotek, do které přidala slovo "pouze". Společenství vlastníků jednotek je nadále oprávněno zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Tím byl omezen předmět jejich činnosti pouze na výše uvedené, a tak bylo stanoveno, že společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která není založena účelem dosažení zisku. Předmětem činnosti společenství

vlastníků jednotek tedy není podnikání. Nadále společenství může vyvíjet jen takovou činnost, kterou mu zákon umožňuje. Zákon umožňuje v § 9 zejména činnosti spojené s výkonem správy domu. Zákon vzhledem k obsáhlému počtu činností spojených se správou použil legislativní zkratku, a obsahuje jak správu společných částí domu, tak jejich provoz a zajišťování oprav. To je významné především pro daňové předpisy, podle kterých se tak společenství vlastníků jednotek řadí mezi neziskové organizace, a tím byla podpořena možnost společenství vlastníků jednotek vést jednoduché účetnictví.

Navíc od účinnosti této novely se již společenství vlastníků jednotek nezapisují do obchodního rejstříku, ale do speciálního rejstříku vedeného soudem příslušným pro vedení obchodního rejstříku. Tím došlo k oficiálnímu vyřazení společenství vlastníků jednotek ze skupiny podnikatelů a získalo postavení nevýdělečné organizace,⁸⁴ pro které je typické, že zpravidla nerozdělují kladný hospodářský výsledek mezi své členy.⁸⁵

Původní zápis společenství vlastníků jednotek do obchodního rejstříku měl pouze deklaratorní účinky a tato koncepce způsobovala mnoho komplikací. Tento problém vyřešila novela č. 451/2001 Sb. založením zvláštního rejstříku pro společenství vlastníků jednotek, jehož vedením pověřila krajské soudy. Místní příslušnost je určena dle sídla společenství.

Návrh společenství vlastníků jednotek na zápis do obchodního rejstříku byl často zamítnut v důsledku toho, že stanovené lhůty konání první schůze společenství nebyly dodrženy. Původní lhůta pro konání první schůze společenství

⁸⁴ Petrlíková, B.: *Společenství vlastníků jednotek*. Přejít na Metody účtování pro nevýdělečné organizace, Účetní poradce. ASPI, 25/2002. IČ ASPI: 21699 (lit)

⁸⁵ Bliže viz Petrlíková, B.: *Společenství vlastníků jednotek*. Odlišnost účetních metod – podvojný účetnictví, Účetní poradce. ASPI, 24/2002. IČ ASPI: 21698

byla v zákoně č.72/1994 Sb. stanovena do 60 dnů po vzniku společenství. Novela zákona č.103/2001 Sb. stanovila lhůtu odlišnou pro společenství vlastníků jednotek vzniklá k 1.7.2000, a to do 90 dnů od jejich vzniku. Protože však ani toto prodloužení nevedlo k dodržování lhůt ze strany společenství vlastníků jednotek, zákon č. 451/2001 sb. lhůtu prodloužil pro obě skupiny do 31. 12. 2002 a zároveň je umožněno provést zápis do rejstříku společenství i přes nedodržení této lhůty.

Zákon č. 451/2001 Sb. pomohl vyřešit komplikace ohledně svolání prvního shromáždění vlastníků jednotek, s čímž se původní vlastníci budovy potýkali hlavně kvůli nečinnému vlastníkovi, který na svolání schůze žádný zájem nemá, neboť všechny jednotky do vlastnictví již převedl. Nadále může být společenství svoláno ke schůzi původním vlastníkem budovy, osobou, který je pověřená správou domu nebo jakýmkoli vlastníkem jednotky.

Tato novela se zabývá také problematikou dříve opomíjenou, a to zajištění dodávek služeb související s užíváním jednotek, v nově přidaném § 9a zákona o vlastnictví bytů. Od této chvíle získalo společenství oprávnění k uzavírání smluv k zajištění dodávek služeb, které souvisí s užíváním jednotek a rozhodování o vyúčtování cen za služby, pokud to není stanoveno v rozhodnutí cenového orgánu případně zvláštním právním předpisem. Přijetí úpravy ohledně výkonu práv a přijímání závazků ohledně služeb ve stanovách již nedále není třeba.

Poslední novinka se týkala podlahové plochy a jejího přesnějšího vymezení, aniž se změnil dosavadní způsob jejího výpočtu před datem 1.7.2000. Podle § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytu se z podlahové plochy bytu vypočítává spoluvlastnický podíl vlastníka bytu na společných částech domu a její vymezení v zákoně má ovlivňuje určení pojmu byt a společné části domu. Shodné zůstalo

vymezení podlahové plochy bytu, nebo rozestavěného bytu, jako podlahové plochy všech místností tvořících příslušenství bytu. Před touto změnou se zastával názor, že podlahovou plochu bytu netvoří jen podlahová plocha místností, ale také prostorů, které jsou příslušenstvím bytu, pokud patří pouze vlastníkovému bytu a nejedná se o společné části domu pro užívání společné, jako například balkóny, terasy, sklepy a lodžie. § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů do pojmu byt nezahrnuje prostory, které nejsou místnostmi, ale ty nejsou ani společnými částmi bytů, protože chybí požadavek pro společné užívání. Situaci, kam vlastně patří terasy, balkóny a lodžie nevyjasnila ani novela zákonem č. 451/2001 Sb. Vyřešení této otázky je důležité pro vlastníky bytů s ohledem na povinnost poskytovat příspěvky na náklady správy domu a pozemku právě podle velikosti spoluvlastnického podílu.

7.5. Novela zákonem č. 229/2001 Sb.

Zákonem č. 219/2001 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., byla stanovena povinnost družstva převést s převodem vlastnictví jednotky fyzické osobě zároveň bezplatně spoluvlastnický podíl pozemku, který byl družstvu bezplatně převeden.

Problematika vlastnictví pozemků (všeobecně, nejen bytových, na kterých stály domy s bytovými jednotkami) byla zakotvena hluboko v dobách socialismu. Pozemky bylo možné nabývat pouze do 31.12.1956 a po tomto datu mohly být užívány už jen na základě práva trvalého užívání podle § 70 hospodářského zákoníku⁸⁶. Institut trvalého užívání byl obecně upraven v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. Právo trvalého užívání se zřizovalo až do 31. prosince 1991. Přijetím zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím

⁸⁶ Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, se dnem 1. ledna 2001 právo trvalého užívání podle § 59 tohoto zákona změnilo na bezplatnou výpůjčku.⁸⁷ Novelou 103/2000 Sb.⁸⁸ byl změněn občanský zákoník vložím § 879c, podle kterého se právo trvalého užívání mění uplynutím jednoho roku na vlastnictví právnické osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno.

Zákon 229/2001 Sb. byl přijat v souvislosti s výše zmíněnou novelou občanského zákoníku, podle které pozemky ve vlastnictví státu, na kterých stojí stavby ve vlastnictví bývalých socialistických nestátních organizací, přecházejí na vlastníka stavby. Tato situace se týkala i pozemků, na kterých stály domy, jejichž bytové jednotky byly předeny z bytového družstva do vlastnictví fyzických osob. Z důvodu nedostatečné evidence nemovitostí v době socialismu, kdy se evidovaly spíše údaje týkající se užívání pozemku než údaje zakládající právní vztahy k němu, bylo velmi obtížné a zdlouhavé dohledat dříve založené vztahy. Lhůta pro přechod pozemků do vlastnictví vlastníků staveb a bytů byla stanovena do 1. července 2001. V praxi ale nebylo možné tuto lhůtu dodržet.

Dalším problémem bylo, že vlastník bytové jednotky, kterému měl být pozemek převeden, se mohl změnit v důsledku převodu nebo přechodu bytové jednotky. Občanský zákoník řeší změnu vlastnického vztahu k bytové jednotce jen do novely 103/2000 Sb., potom již na změny vlastnictví bytové jednotky nereaguje, a tudíž v případě změny vlastníka bytové jednotky po 1. červenci 2000,⁸⁹ nedojde k přechodu vlastnického práva k pozemku.

⁸⁷ Metodický pokyn ČMKOS pro odborové svazy sdružené v ČMKOS k postupu při předávání majetku státu odborovým organizacím, které mají postavení právnické osoby v souladu se zákonem č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů, Českomoravská konfederace odborových svazů, stanovisko právního oddělení ze dne 10. července 2006 dostupné na www.statorg.cmkos.cz/news/100606metpok_cmkos.rtf

⁸⁸ Viz výše

⁸⁹ Tj. doba, od které je zákon 103/2000 Sb. účinný

V praxi došlo k tomu, že nabylo-li bytové družstvo bezúplatně pozemek od státu, bylo nuceno tento pozemek převést také bezúplatně na vlastníka stavby. To znamenalo, že předmětný pozemek byl rozčleněn stejně jako společné části domu a vlastníci jednotlivých bytových jednotek k němu nabyly právo obdobně jako ke společným částem domu. Na základě novely 229/2001 Sb., tak bylo umožněno širokému okruhu subjektů bezúplatně nabýt pozemek do vlastnictví. Aby bylo zamezeno možnému zneužití takové výhody, bylo stanoveno, že nabýt pozemek může tímto způsobem pouze bytové družstvo nebo fyzická osoba, tedy v žádném případě jiná právnická osoba, která by se mohla tímto způsobem obohatit.

Shrnu-li výše uvedený proces v praxi, znamenalo to, že stát musí obligatorně uzavřít darovací smlouvu s bytovým družstvem, kterou na něj bezúplatně převede vlastnické právo k pozemku, který je funkčně spojen se stavbou. Bytové družstvo je pak povinno převést tento pozemek také bezúplatně ve formě spoluvlastnických podílů na vlastníky jednotlivých bytových jednotek.

Novela 229/2001 Sb. rušila svou částí druhou § 879c občanského zákoníku. To vedlo v praxi k vlně nevole, protože se vyskytly názory, že se jedná o retroaktivitu, protože právo přiznané § 879c bylo odňato. Důvodem zrušení tohoto ustanovení byla skutečnost, že část pozemků by přešla do vlastnictví oprávněných subjektů podle § 879c, který ovšem definuje pozemek podstatně úžeji než novela 2289/2001 Sb. Tak by pak bylo nutné ostatní části pozemku funkčně spojených se stavbou převést způsobem uvedeným v § 60a zákona 229/2001 Sb. To by znamenalo v praxi zbytečné komplikace.⁹⁰ V praxi se ovšem ozvaly ohlasy, že zrušením ustanovení § 879c občanského zákoníku dochází k odnímání vlastnického práva,

⁹⁰ Skupina poslanců PSP České republiky. K návrhu novely zákona 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. K Čl. II [PSP], ASPI, IČ ASPI: 19413 (lit)

které bylo přiznané právě § 879c. Poslanci se hájili tím, že vlastnické právo by vzniklo až k 1. červenci 2001, a tak o odnímání nejde. Je ale pravda, že i v Poslanecké sněmovně se objevily názory, že zrušením § 879c dochází ke snížení právní jistoty, a tím pádem k narušení důvěry v právo. Tyto obavy potvrdil Ústavní soud a rozhodnutím 278/2004 Sb. část druhou novely 229/2001 Sb. zrušil.

Abych dodržela časovou posloupnost změn zákona o vlastnictví bytů, jen krátce připomenu novelu č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů. Tou byl novelizován i zákon o vlastnictví bytů, když bylo stanoveno, že napříště je k převodu vlastnictví bytu zvláštního určení, a bytu v domě zvláštního určení potřeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj, namísto souhlasu příslušného okresního úřadu, v případě, že byl takovýto dům nebo byt vystaven za finanční podpory státu.

7.6. Novela zákonem č. 437/2003 Sb.

Zákonem č. 437/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, bylo zrušeno ustanovení § 9a odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Tím byla zrušena možnost společenství vlastníků jednotek vést jednoduché účetnictví.

Neznamenalo to, že by tato možnost byla odebrána pouze společenství vlastníků jednotek. V souladu s právem Evropského společenství, které chápe účetnictví pouze ve smyslu podvojného účetnictví a žádné jiné účetnictví v komunitárním právu neexistuje, byla zrušena soustava jednoduchého účetnictví.

7.7. Novela zákonem č. 171/2005 Sb.

S přibývajícím nárůstem počtu společenství vlastníků jednotek začaly vyplouvat na povrch nedostatky v úpravě jeho činnosti. Podle zákona o vlastnictví bytů bylo k rozhodování o osudu společných částí domu potřeba souhlasu všech vlastníků bytových jednotek. To v praxi vyvolávalo značné obtíže, především kvůli pasivitě některých vlastníků. Ostatní (aktivní) vlastníci bytových jednotek byli nuceni tak veškeré úpravy společných částí domu (např. opravy střechy, ale i krátkodobý pronájem) odkládat. Účelem této novely je zajistit vytvoření reálného prostoru pro praktickou a běžnou činnost společenství vlastníků jednotek. Namísto souhlasu všech vlastníků bytových jednotek, byl zaveden souhlas tříčtvrtinové většiny. V § 11 tak byl uveden výčet činností, ke kterým je zapotřebí jen tříčtvrtinového souhlasu vlastníků bytových jednotek a byl také změněn § 13 zákona o vlastnictví bytů podle kterého je k uzavření smlouvy o výstavbě, pokud jde o úpravu nutnou pro zajištění vlastnictví jednotky, vyžadován souhlas kvalifikované většiny (stejně jako je tomu u změny stanov nebo prohlášení vlastníka). Dle § 11 odst. 5 byl nutný souhlas všech vlastníků jednotek u úprav domu, kterými se měnil účel užívání stavby, úpravami docházelo ke změně stavby a podstatným změnám týkajícím se společných částí domu. Nadpoloviční většina přítomných hlasů byla dostačující v ostatních případech oprav domu. Podstatná změna týkající se společných částí domu je pojem dosti neurčitý a při jeho posouzení závisí na řádně zdůvodněné úvaze soudu. Každopádně se musí jednat o změnu podstatnou, která má za následek změnu kvality domu a má vliv na způsob užívání stavby.

7.8. Novela zákonem č. 345/2009 Sb.

Tato novela doplnila pravidla a lhůty týkající se uzavírání smluv o převodu bytů z vlastnictví dřívějších bytových družstev. Lhůta pro uplatnění práva na uzavření smlouvy o bezplatném převodu bytů končila původně dnem 1. 7. 2010. Z podnětu stavebních bytových družstev a lidových bytových družstev byla tato promlčecí lhůta prodloužena o 10 let, tedy platí do 31. 12. 2020. Zároveň je vymezena lhůta pro bytová družstva na podání vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a současně stanovena sankce družstva v případě nedodržení povinností souvisejících s uzavíráním smluv o převodu vlastnictví jednotek.

8. Srovnání české úpravy institutu vlastnictví bytu s německou právní úpravou

Pro hlubší pochopení celé agendy tzv. bytového vlastnictví je přínosné zabývat se touto oblastí i v evropském prostředí. Česká právní úprava vlastnictví bytu se od ostatních evropských úprav liší především na základě neaplikace superficiální zásady, jejíž (ne)aplikace se projeví u práv k pozemku. Zatímco v ostatních evropských úpravách nemůže nastat situace, kdy vlastník bytové jednotky je odlišný od vlastníka pozemku, v našem právním řádu je tato situace běžnou součástí praxe. V ostatních evropských zemích došlo k obrovskému rozvoji institutu vlastnictví bytu po druhé světové válce. Byla přijata řada předpisů upravujících tuto problematiku.⁹¹ Například společenství vlastníků jednotek je v zahraničí považováno za zavedený a uznávaný institut, v českém právním řádu o svoji pozici stále usiluje.

Oblast bytové politiky je jednou z mála oblastí v rámci Evropské unie, ve které nemá Evropská unie ani její instituce přímý vliv, který by mohl ovlivňovat rozhodování jednotlivých států. To je důsledkem i toho, že zatímco ministři z jiných oblastí se setkávají v rámci Rady ministrů, ministři členských států Evropské unie, do jejichž kompetence oblast bytové politiky spadá, se scházejí na neformálních schůzkách, které slouží především k výměně informací.

Odlišné okolnosti historického vývoje během přijímání zákonů týkajících se bytového vlastnictví v České republice a Německu zapříčinily specifika jejich právních úprav. V Německu zapříčinila přijetí právních úprav zejména potřeba

⁹¹ SRN – spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání z roku 1951, Nizozemí – zákon o vlastnictví bytů z roku 1951, Francie – zákon upravující vlastnictví bytů z roku 1965, rakousko – několik zákonů upravujících vlastnictví bytů 1948, 1950,

zajistit bydlení pro široké vrstvy obyvatel na konci druhé světové války. Oproti tomu motivací v České republice byla privatizace zastaralého bytového fondu.

V Německu byl schválen občanský zákoník nazývaný Bürgerliches Gesetzbuch v roce 1896, který nabyl účinnosti v roce 1900. Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostorů je v Německu obsažena v zákoně o vlastnictví bytů a o věcném břemeni váznoucím na bytové jednotce (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumgesetz, dále jen „WEG“), který je účinný od 19.3.1951 a prošel osmnácti novelizacemi. Tento zákon má občanskoprávní povahu a upravuje vlastnictví bytů a nebytových prostorů. Od české právní úpravy vlastnictví bytu se liší tím, že společné vlastnictví zahrnuje i spoluvlastnictví pozemku.

8.1. Postavení bytu

Většina předpisů evropských států, která institut vlastnictví bytu upravuje, má občanskoprávní charakter stejně jako náš zákon o vlastnictví bytů.⁹² Charakteristická je pouze německá úprava, která neoznačuje byt za samostatný předmět právních vztahů. Vychází z toho, že zastavěný pozemek je rozdělený na určité spoluvlastnické podíly, přičemž s každým spoluvlastnickým podílem je spojeno zvláštní vlastnictví určitého bytu nebo nebytového prostoru. Obdobně je tomu u rakouské právní úpravy, která taktéž vychází z podílového spoluvlastnictví pozemku, jehož součástí je stavba, přičemž každý z podílových spoluvlastníků má se

⁹² Až na ustanovení transformaci bytových družstev, která mají charakter obchodně právní

svým spoluvlastnickým podílem spojeno právo na výhradní užívání konkrétního bytu.⁹³

8.2. Společné části domu a pozemek

Evropské úpravy se liší především v nazírání na úpravu společných částí domu. V německé úpravě se namísto společných částí domu setkáme s pojmem společné vlastnictví, kam patří kromě společných částí domu i společné vlastnictví pozemku. Německá judikatura vychází z toho, že do společných částí domu patří základy, nosné zdi, nosné konstrukce, trámy, komíny, střechu, okna, fasádu, izolaci, chodby, výtah, vstupní dveře, schody, vedení, kanalizaci, společnou anténa, sklep, kotelna, prádelna půda, garáž, sušárna apod.⁹⁴

Ať už se ale společné prostory spojují s pozemkem pod jeden institut či nikoli, ve všech úpravách zůstává stejné, že osud podílu na společných částech domu a pozemku následuje osud bytu (bytové jednotky). Základní principy, na kterých lpí právní úprava vlastnictví bytu, jsou tak v evropských zemích shodné (až na onu superficiální zásadu, které se dočkáme až s přijetím nového občanského zákoníku). Toto je patrné zejména u budovy, která je dle české právní úpravy samostatnou věcí v právním smyslu, na rozdíl od německého WEG, podle kterého je předmětem občanskoprávních vztahů pozemek a budova jen jeho podstatnou součástí.

8.3. Vznik a zánik vlastnictví bytu

Způsoby vzniku vlastnického práva se v podstatě také neliší. I když jsou jinak nazvány a v nepodstatných věcech se samozřejmě občas rozcházejí, tak platí,

⁹³ Dvořák, T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007. s. 5-6

⁹⁴ Popp, M.: *Meine Eigentumswohnung*. 2.Aufl, Freiburg: Rudolf Haufe Verlag, 2006, s.52-63

že hlavními způsoby vzniku vlastnictví bytu jsou smlouva (v českém právním řádu smlouva o výstavbě, resp. výstavbou) a prohlášení vlastníka. V německé právní úpravě existuje způsob vzniku vlastnictví bytu zvaný dělení dle ustanovení § 8 WEG, kde vlastník prohlášením na úřadě rozdělí pozemek na spoluvlastnické podíly, jedná se tedy o obdobu českého prohlášení vlastníka, a dále je to dle § 3 WEG způsob smluvního vymezení vlastnictví jednotek, což je smlouva mezi spoluvlastníky pozemku o vymezení vlastnictví bytů nebo nebytových prostorů. Oproti české právní úpravě musí mít smlouva provedena notářským zápisem a požaduje se zápis do pozemkové knihy. Důvody zániku vlastnického práva k jednotce jsou také obdobné. Může to být dohoda vlastníků jednotek učiněná smlouvou ve formě notářského zápisu, návrhem na zrušení učiněným vlastníkem všech jednotek v budově, a v případě zničení budovy potvrzené stavebním úřadem, návrhem všech vlastníků.

8.4. Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků bytových jednotek se mezi evropskými úpravami liší co do právního postavení. Zatímco česká úprava mu po několika novelizacích přiznala postavení právnické osoby (stejně jako rakouská úprava), v německé společenství vlastníků právnickou osobou není. Komentáře k WEG zaujaly shodný postoj k společenství vlastníků jednotek jako zvláštního útvaru bez způsobilosti k právním úkonům a bez právní subjektivity. Vycházely z toho, že WEG o způsobilosti společenství vlastníků jednotek nehovoří a právní subjektivitu nelze vyčíst ani ze systematiky zákona ani z důvodové zprávy k zákonu o vlastnictví bytů. V § 10 odst. 1 WEG nalezneme jen ustanovení o právních vztazích vlastníků

jednotek, nikoli o společenství. Také správce není zmocněn jednat jménem společenství, ale pouze jménem všech vlastníků jednotek, v § 27. WEG v § 10 stanovuje ohledně vztahů vlastníků subsidiaritu obecné úpravy společenství v BGB. Podle občanského zákoníku společenství právnickou osobou není a nemá způsobilost k právním úkonům. Protože zákon o vlastnictví bytů právní subjektivitu společenství nevylučuje, alespoň částečná způsobilost k právním úkonům je společenství přiznána novou judikaturou Spolkového nejvyššího soudu. Zásadním byl právní názor vyjádřený v usnesení spolkového soudního dvora dne 2. 5.2005 : „ Společenství vlastníků jednotek je způsobilé k právním úkonům, které se týkají správy společných částí domu.“⁹⁵

V německém WEG se liší i způsob vzniku společenství vlastníků jednotek, oproti tuzemské právní úpravě mám dojem, že i praktičtěji, když okamžik vzniku pojí k okamžiku zápisu o převodu vlastnického práva první jednotky do pozemkových knih. § 2 obsahuje ustanovení o vzniku vlastnictví bytů dělením a smluvním vymezením vlastnictví, podle kterého je odvozen i vznik společenství. V případě smluvního vymezení se vznik společenství shoduje s okamžikem zápisu vzniku vlastnictví do pozemkové knihy, která je vedena úřadem pozemkových knih při obvodním soudu. V případě dělení pozemku na spoluvlastnické podíly, je možná existence „faktického“ společenství prohlášením vlastníka, na základě uzavřené smlouvy o převodu jednotky a připojením poznámky ve prospěch nabyvatele v pozemkové knize. Jinak vzniká společenství následně po zápisu vlastnického práva nabyvatele první jednotky do pozemkové knihy. Podle českého práva dojde k zániku společenství, pokud počet jednotek v domě klesne pod pět, nebo počet vlastníků je menší než tři, a dále je to zánik domu. Německá úprava zániku

⁹⁵ BGH v ZB 32/05, NJW 2005, 2061

společenství se od té české značně odlišuje pouze dvěma důvody. Jedním je dohoda všech vlastníků, a v případě částečného nebo úplného zničení budovy, je druhým důvodem žádost, kterou může podat kterýkoli vlastník.⁹⁶

Stanovy společenství vlastníků jednotek dle německé úpravy se s českou úpravou výrazně neliší. Pouze v případě, kdy se vlastníci jednotek neshodnou v otázce fungování správy, nabízí česká právní úprava řešení prostřednictvím vzorových stanov, v německé úpravě je nutné schválit řád společenství.

Rozdílně jsou však uspořádány orgány společenství. V české i německé právní úpravě je vrcholným orgánem shromáždění vlastníků jednotek tvořené všemi vlastníky jednotek. Výbor, jako výkonný orgán, tvoří tři členové a v ČR ho volí shromáždění vlastníků jednotek. Oproti tomu v Německu je výkonným orgánem správce. Správcem je zvolena jakákoli fyzická nebo právnická osoba shromážděním vlastníků jednotek, pokud se pro něj vysloví nadpoloviční většina přítomných vlastníků. Česká právní úprava naopak vyžaduje pro zvolení člena výboru nadpoloviční většinu hlasů všech vlastníků.

8.5. Ručení za závazky společenství

V otázkách odpovědnosti za závazky společenství vlastníků jednotek existují velké rozdíly. Česká úprava je výhodná zejména pro členy společenství, když ručení za závazky spočívá v dílčí odpovědnosti vlastníků jednotek, závislé na výši jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Oproti tomu je německá právní úprava odlišná především uplatňováním solidární odpovědnosti vlastníků jednotek za závazky společenství, tím pádem velmi výhodná pro věřitele.

⁹⁶ Bärmann, J., Pick, E., Merle, W. : *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*. C.H. Beck, 2003, S. 282

Za veškeré závazky ručí bez výjimek všichni vlastníci jednotek.⁹⁷ Tato úprava je tvrdá zejména vůči vlastníkům, neboť věřitel se může domáhat splnění závazku na kterémkoli vlastníkovi, který často doplácí na insolvenční situaci ostatních. Je těžké posoudit, která úprava je vhodnější, každopádně v Německu uvažují zavést také podobnou úpravu jako má Česká republika. Dílčí odpovědnost členů společenství se vzhledem k podmínce vlastnictví jednotky a povinnosti být členem společenství vzniklého ze zákona, jeví vhodnější variantou.

⁹⁷ Bärmann, J., Pick, E., Merle, W.: *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*. C.H. Beck, 2003, S. 282

9. Úvahy de lege ferenda

Návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů měl mít po čtrnácti letech účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. úplně novou právní úpravou vycházející z poznatků právních úprav evropských a mimoevropských zemí a reagující na současné potřeby bytové politiky s cílem najít řešení pro právní prostředí České republiky.

K pokusům o rekodifikaci současné podoby zákona docházelo v Poslanecké sněmovně šest let. V roce 2005 byl Parlamentem ČR projednáván nový zákon upravující vlastnictví bytů a nebytových prostor, jehož schválení zmařily ve druhém čtení parlamentní volby. Nová právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor byla navržena v podobě lex specialis k občanskému zákoníku a v únoru 2008 měla být projednána, od této doby byl tento návrh několikrát legislativci upraven. Po parlamentních volbách v 2010 byla agenda zpracována v rámci návrhu nového občanského zákoníku. Obsahem původního návrhu samostatného speciálního zákona bylo 11 částí:

První část: Předmět úpravy

Druhá část: Vymezení základních pojmů

Třetí část: Předmět vlastnictví jednotky

Čtvrtá část: Právní vztahy k pozemkům

Pátá část: Vznik, převod a zánik vlastnictví jednotky

Šestá část: Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Sedmá část: Správa domu a pozemku, společenství

Osmá část: Výstavba domu

Devátá část: Ustanovení přechodná a společná

Desátá část: Ustanovení zrušovací

Jedenáctá část: Účinnost

Rozsah návrhu zákona o vlastnictví bytů byl oproti současnému dvojnásobný, kdy jen 24 paragrafů zabírala úprava společenství vlastníků jednotek, což byl šestinásobek současné úpravy. Stejná zůstala subsidiarita občanského zákoníku zvláštních předpisů, v případě absence právní úpravy v návrhu zákona. Důraz byl kladen na užití návrhu zákona v otázkách spoluvlastnictví společných částí budovy a v případě podílového spoluvlastnictví jednotky použití ustanovení občanského zákoníku.

Návrh neopouštěl současnou dualistickou koncepci spoluvlastnictví, která vycházela ze zvláštního typu spoluvlastnictví budovy, přijatou už v roce 1966 a ve světě převládající, kde spoluvlastník společných částí domu je zároveň vlastníkem jednotky (tzv. bytu nebo nebytového prostoru). Aby mohl byt nebo nebytový prostor být věcí v právním smyslu a následně například předmětem vlastnického práva, uplatňuje se v zákoně o vlastnictví bytů k účelům vzniku a převodu jednotek fikce samostatné věci.

Zároveň byl zachován základní vzor správy domu a s ní související právnické osoby, která zajišťuje všechny funkce v domě a ve vztahu k třetím osobám. Cílem bylo přesnější a jednodušší vymezení vztahů týkajících se společných

prostor a částí domu, o které výlučně pečují vlastníci jednotek. Návrh systém rozhodování společenství zjednodušil, došlo k vymezení vztahů shromáždění s ostatními orgány a pro jednotlivé vlastníky znamenal upřesnění jejich práv.

Také byla přesně definována desetidenní lhůta pro vyhotovení zápisu jednání orgánů společenství. Byly vymezeny nezbytné požadavky ke svolání schůze shromáždění. Nový návrh jasně definoval požadavky na způsob volby členů společenství, odstoupení a jejich odvolání, a členem shromáždění se mohl stát i nečlen společenství. Zavedl osobní závazek za výkon jejich funkce ve společenství jako voleného orgánu.

Úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor v novém občanském zákoníku je obsažena v Části třetí - Absolutní majetková práva, Díl třetí – vlastnictví, Oddíl pátý – Bytové spoluvlastnictví § 1096 až 1158. Argumentem zahrnutí právní agendy vlastnictví bytů a nebytových prostorů do nového občanského zákoníku obsahuje důvodová zpráva: „Opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám v zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy. Zařazení úpravy do občanského zákoníku umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.“⁹⁸

⁹⁸ Důvodová zpráva [online], vydáno 31.12.2010 [cit. 2011-01-10]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>>, s.283

9.1. Problém – vymezení předmětu vlastnictví a jeho příslušenství

Stále chybí přesné vymezení předmětu vlastnictví a jeho příslušenství, a také vymezení přesné vymezení společných částí domu.

Řešení

Nový občanský zákoník se zabývá definováním nových pojmů, například místnost, původní vlastník, dům, příslušenství bytu jako reakce na současné problémy s vymezením bytové jednotky a příslušenstvím, jejich součástí, dále se věnuje podílovému spoluvlastnictví budovy, podílovému spoluvlastnictví pozemku, na kterém se budova nachází.

V praxi také často dochází k případům, že některé společné části domu jsou užívány jen některými vlastníky bytových jednotek, a i tuto situaci je třeba upravit.

9.2. Problém – podlahová plocha

Řešení

Nově je přesněji vymezena podlahová plocha jednotky jako vnitřní plocha obestavěného uzavřeného prostoru, včetně započítání ploch místností tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru, podlahových ploch zastavěných zařizovacími předměty (kuchyňskou linkou, vanou, vestavěnými skříněmi) a dále započítání podlahových ploch s nenosnými příčkami, a svislými nosnými konstrukcemi, které jsou uvnitř jednotky, ne však její součástí.

9.3. Problém – možnost zpochybnění platnosti prohlášení vlastníka

V praxi jsou na obtíž také ustanovení povolující zpochybnit platnost prohlášení vlastníka, a tím pádem i možnost zrušit vznik vlastnických práv k bytovým jednotkám, které byly zapsány do katastru nemovitostí na základě chybných údajů.

Řešení

Proto je nutné umožnit opravu vad prohlášení vlastníka, aniž by bylo možné napadnout jeho platnost. Je beze sporu jasné, že v praxi existuje řada prohlášení vlastníka s chybnými údaji. Tím pádem by mohlo podle stávající právní úpravy dojít k ohrožení práv třetích osob, což je nežádoucí. Je tedy důležité zajistit právní jistotu a upravit stávající úpravu.

9.4. Problém – společenství vlastníků jednotek

Řešení

Nově bude problematika společenství obsažena v sedmé části, hlava druhá, ustanovení §33 až 56. Budoucí koncepce je zvolena tak, aby byly otázky, které se týkají společenství, upraveny v zákoně, na rozdíl od současné úpravy podzákoným právním předpisem. Argumentaci poskytuje důvodová zpráva k návrhu zákona takto: “Především však chyběl soubor ustanovení, který by uceleně upravil náležitosti týkající se postavení a činnosti orgánů společenství, včetně nezbytných společných ustanovení o orgánech společenství, zvláště to platilo o postavení a úkolech statutárního orgánu, kdy bližší úprava byla zařazena až do vzorových stanov. Takové řešení bylo ještě více problematické.“

9.5. Problém – způsob utváření společenství vlastníků jednotek

Změněn by měl být také způsob utváření společenství vlastníků jednotek.

V současné době vzniká společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba přímo ze zákona, kde okamžikem vzniku společenství je den, kdy je doručena listina s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí, nebo jiné listiny, kterou jsou příslušným orgánem osvědčeny třetímu z vlastníků vlastnické vztahy k jednotce. Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek má tak pouze deklarativní význam a není nijak upraveno jeho zakládání.

Řešení

Nově by společenství vlastníků jednotek mělo projít procesem založení a vzniku, podobně jako u právnických osob v České republice, a jeho zápis do rejstříku by měl mít konstitutivní význam. Společenství nově vznikne zápisem do rejstříku společenství, který je veden krajským soudem (Městským soudem v Praze). Podmínkou vzniku společenství v domě je existence alespoň dvou odlišných vlastníků jednotek. Pokud v domě nejsou minimálně dva různí vlastníci jednotek, není možné podat návrh na zápis ani společenství do rejstříku zapsat.

Členem společenství se vlastník jednotky stává dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Společní členové společenství jsou považováni za jednoho člena společenství, jsou jimi manželé mající jednotku ve společném jmění a zároveň podíloví spoluvlastníci jednotky. Společní členové mohou písemně zmocnit jednoho z nich, aby jejich jménem za ně všechny hlasoval na shromáždění.

Nově se uvažuje také o možnosti povolit založení společenství vlastníků jednotek i vlastníků bytových jednotek v domě s méně než pěti jednotkami. A to ne jako povinnost, ale jako alternativu. Význam tohoto řešení se projeví u svobodného sdružování Společenství s cílem spolupráce nebo společného výkonu činností. Například bude možné založit a následně platně vzniknout společenství i v domě s dvěma jednotkami a dvěma odlišnými vlastníky, kde tito různí vlastníci budou moci řešit problémy spojené se správou domu a pozemku v rámci společenství.

9.6. Problém – ručení členů společenství za závazky

Řešení

Ručení člena za závazky společenství se určuje dle návrhu v ustanovení § 34 odst. 4 podle poměru velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Toto podílové ručení není nijak omezeno, což znamená, že člen společenství ručí celým svým majetkem za závazky společenství. Za situace, že společenství má oprávnění činit právní úkony vlastním jménem ve věcech správy domu, připravovat a vykonávat změny společných částí domu přístavbou a nástavbou, budovat zařízení na pozemku, podle návrhu § 35 odst. 1 je pro členy společenství ručící celým svým majetkem tento stav velmi rizikový. Popsané úpravě neprospívá ani to, že člen statutárního orgánu společenství, který má za společenství oprávnění jednat, nemá povinnost při výkonu své činnosti postupovat s péčí řádného hospodáře, a za škodu, kterou způsobí porušením svých povinností, odpovídá pouze omezeně, dle ustanovení o obecné odpovědnosti podle občanského zákoníku. Tato úprava bezpochyby zvýhodňuje poskytnutím větší ochrany třetí osoby, členy společenství naopak vystavuje vysokému riziku.

Štenglová, I. se k tomuto tématu vyjadřuje takto: „Lze sice chápat, že při tvrdším vymezení podmínek odpovědnosti člena statutárního orgánu společenství by mohlo být obtížné získávat osoby ochotné funkci vykonávat, na druhé straně současná úprava v kombinaci s úpravou ručení silně znevýhodňuje členy společenství v porovnání se členy družstev či společníky obchodních společností.“⁹⁹

9.7. Problém – proces rozhodování společenství vlastníků jednotek

I proces přijímání rozhodnutí v rámci společenství vlastníků jednotek je příliš složitý a zasloužil by si úpravu jednodušší.

Řešení

Také by bylo výhodné po vzoru rozhodování obchodních společností zavést možnost podílení se na rozhodování i mimo jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek, tedy písemnou formou. Proto je nově možno konat rozhodnutí ve věcech správy domu a pozemku samotným hlasováním členů, ale nově se uvažuje i o tzv. per rollam, nebo-li rozhodováním mimo schůzi shromáždění, probíhá písemně připojením vlastnoručního podpisu člena společenství a datem na listině, obsahující úplné znění přijímaného rozhodnutí.

Per rollam je možné použít, pokud je ve stanovách společenství umožněn a nejedná se o případ, kdy zákon požaduje rozhodnutí na schůzi společenství. Jedná se zejména o případy, kdy se díky počtu hlasů přítomných vlastníků není schopné usnášet svolané shromáždění, dále o případy připuštěné ve stanovách. Soudím, že

⁹⁹ Štenglová, I.: *Společenství vlastníků jednotek*. Právní rádce 10/2008. Praha.

nová úprava pomůže vyřešit problém laxních vlastníků, kteří svou lhostejností mohou ochromit aktivitu společenství a blokují užitečné projekty. Na druhou stranu si myslím, že toto hlasování by mělo být vyvoláno jen návrhem statutárního orgánu společenství. Především v souvislosti s možností práv vlastníků, disponující jen desetinou hlasů, svolat shromáždění, znamená zmíněný systém jisté nebezpečí a zasluhoval by specifikaci.

Nový občanský zákoník zásadním způsobem zjednodušuje hlasování na shromáždění. V souvislosti se zjednodušením rozhodování má být zavedeno rozhodování zásadně nadpoloviční většinou vlastníků všech (nikoli přítomných) členů společenství, ustanovení týkající se potřeby kvalifikované většiny budou vypuštěna a jen ve výjimečných případech, taxativně vymezených, budou stanovena přísnější pravidla, kdy bude třeba souhlasu všech členů společenství. Otázkou je, zda tento způsob není příliš shovívavý. Příkladem mohou být stavební úpravy domu a změny vzhledu, které nyní vyžadují tříčtvrtinovou většinu všech hlasů vlastníků, a dle mého názoru u úprav na stavební povolení je toto řešení optimální.

9.8. Problém – hospodaření společenství

V současné právní úpravě chybí ustanovení o hospodaření společenství, což v praxi způsobuje problémy u vlastníků jednotek a správců ohledně výběru postupu zdanění a účetnictví. V zákoně nalezneme jen ustanovení týkající se povinnosti členů společenství k úhradě nákladů správy formou záloh.

Řešení

Do budoucna by bylo prospěšné zdůraznit význam uspořádání rozpočtu nákladů na správu domu a pozemku s ohledem na krátkodobý a dlouhodobý horizont s přihlédnutím k individuálním potřebám a rozhodnutím učiněných společenstvím.

Elementárním modelem při hospodaření společenství je úhrada nákladů a výdajů z příspěvků členů společenství.

Dále, co se týká hospodaření společenství, dle současné právní úpravy vlastníci jednotek ručí za závazky společenství celým svým majetkem. Nadále se ručení členů společenství mění a členové budou ručit jen do výše, která odpovídá ceně jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.

V dosavadní podobě zákona o vlastnictví bytů také chybí ustanovení, která by blíže upravovala postavení orgánů společenství vlastníků jednotek. Tuto úpravu obsahují až vzorové stanovy. Forma nařízení všem zdaleka nevyhovuje, protože až vzorové stanovy stanoví některé povinnosti, a tím je porušen důležitý právní princip, že povinnosti lze ukládat jen zákonem a na základě zákona.

Dále je třeba efektivněji upravit systematiku zákona. Objevily se i názory, které po vzoru některých zahraničních úprav chtěly zavést možnost vytvořit společenství vlastníků jednotek pro více domů. Podle zkušeností ze zahraničí je však vidět, že tato úprava je v praxi zcela nefunkční. Vznikají tak společenství vlastníků jednotek s obrovským počtem členů, což značně komplikuje rozhodování v rámci těchto subjektů. Proto se tato ustanovení do návrhu zákona nedostala.

Záměrem nové právní úpravy je opravit nedostatky, na které ukázala praxe, a ponechat současnou úpravu, která se osvědčila.

Vláda započala problematiku úpravy vlastnictví bytu řešit již dříve. Zákon upravující problematiku vlastnictví bytu platí v České republice již 17 let.

Zákon upravuje jak některé spoluvlastnické vztahy k budovám tak některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.

I přes svou novelizaci je současná úprava nedostatečná a vyžaduje komplexní změnu. Pokusů o novou úpravu bylo hned několik. V letech 2004-2005 byla zpracována osnova nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, která byla předložena na jaře 2006 do poslanecké sněmovny Parlamentu ČR¹⁰⁰. Bohužel blížící se parlamentní volby zabránily jejímu projednání.

Během roku 2007 započaly opět práce na novém návrhu zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor a 31. 7. 2008¹⁰¹ odeslal ministr pro místní rozvoj Jiří Čunek návrh tohoto zákona do vlády. Tento návrh je upraven na základě doporučení Legislativní rady vlády z února 2008. Zákon obsahuje řadu technických novinek a především zjednodušení a zpřesnění rozhodování tzv. „společenství vlastníků“ v domech rozdělených na jednotky. „Ministerstvo považuje připravovanou a velmi očekávanou novou právní úpravu za zásadní prvek k další stabilizaci na trhu bydlení v ČR“¹⁰², uvedl ministr Čunek.

¹⁰⁰ Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, parlamentní tisky č. 1118/0 a 1119/0

¹⁰¹ „Ministerstvo připravilo nový zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor“ z 1.8.2008, www.mmr.cz

¹⁰² „Ministerstvo připravilo nový zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor“ z 1.8. 2008, www.mmr.cz

10. Závěr

Institut vlastnictví bytu představuje ideální způsob, jak realizovat jednu ze základních lidských potřeb, bydlení, které je zárukou určitého společenského statusu a zároveň formou výhodné investice.

Na základě mého zjištění se domnívám, že právní úprava institutu vlastnictví bytu „volá po změnách“. Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, byl ovlivněn dobou svého přijetí, přičemž za první snahu o komplexní úpravu považuji až zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Po více než sedmnáctileté praxi a nesčetných novelizacích je zapotřebí přijmout takovou právní úpravu, která tuto problematiku přizpůsobí s ohledem na praktické zkušenosti.

Struktura stávajícího zákona vykazuje řadu viditelných a latentních nedostatků. Ustanovení týkající se vzniku vlastnictví bytů jsou nesystematicky umístěna v různých částech zákona, což ho činí nepřehledným a uživatelsky nepříjemným. Jednotlivé instituty v zákoně nejsou provázané, což také vede k nesnadné orientaci v bytové oblasti.

Složitá je také problematika společenství vlastníků jednotek, zejména její postavení v roli právnické osoby představuje velmi komplikovanou a různorodou entitu. Ve své práci jsem se zabývala vznikem společenství vlastníků jednotek v souvislosti se smlouvou o výstavbě, neboť tato se setkala s rozporuplným přijetím odbornou veřejností.

Také je nutné vyřešit nedostatky týkající se efektivnosti činnosti společenství vlastníků jednotek, aby tak bylo docíleno jeho pružnějšího reagování na

praktické situace. Bylo by také vhodné, s ohledem na fungování společenství vlastníků jednotek, umožnit získat členství ve volených orgánech i těm, kteří nejsou členy společenství. Při rozhodování by měl být kladen větší důraz na vůli vlastníků bytů, na rozdíl od stávající úpravy, která ponechává těžiště rozhodování na usnesení shromáždění, což je neefektivní především kvůli vysoké formalizaci. Pro pružnější rozhodování společenství vlastníků jednotek by také bylo příhodné zavést jiný způsob rozhodování než jen na schůzi shromáždění. I na to pamatuje návrh nové právní úpravy, když zavádí tzv. rozhodování per rollam (tedy přijímání písemných rozhodnutí mimo zasedání shromáždění).

I práva a povinnosti vlastníků by uvítaly podrobnější úpravu, která by měla pomoci předcházet sporům. K těm dochází v praxi v důsledku nejasností např. kolem způsobu podílení se na nákladech spojených se správou domu.

Komparace evropských právních systémů je téma velmi zajímavé. Srovnáním české právní úpravy vlastnictví bytu s německou nelze výslovně sdělit, která z úprav je pružnější či užitečnější. Německá úprava vlastnictví bytů má bezpochyby delší tradici v řešení teoretických i praktických problémů, mohla by být inspirací pro úvahy změn tuzemské úpravy de lege ferenda.

Na základě uvedených skutečností se domnívám, že úprava společenství vlastníků jednotek obsažená v zákoně o vlastnictví bytů je de lege lata nepostačující. Přístup zákonodárce při schvalování zákona o vlastnictví bytů a jeho následných novelizacích se nevyhnul lehkovážnosti a nedůslednosti dané úpravy. Mezery zákona vyplňují vzorové stanovy, což nepovažuji za šťastné řešení z hlediska jejich postavení jako podzákoného právního předpisu.

Nedostatků ve stávající zákonné úpravě týkající se institutu vlastnictví bytu je mnoho. Přijetí nové právní úpravy je ovšem vystaveno řadě tlaků, protože tato otázka je velmi ožehavá a dotýká se nejširší veřejnosti. Situace je o to složitější, že otázka bydlení je značně politizovaná a každá nová vláda ji mění podle svého programu, což v politických podmínkách naší země představuje překážku téměř nepřekonatelnou.

Nezbývá tedy než čekat na období, kdy se hladina politických vod ustálí a nová právní úprava v oblasti vlastnictví bytů bude schválena.

11. Literatura

Monografie

Bärmann, J., Pick, E., Merle, W.: *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*, C.H. Beck, 2003, S. 282

Čáp, J., Schodelbauerová, P.: *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 95-96.

Čapek, J. Boguszak, J.: *Teorie práva*. Praha: Codex, 1997. s. 134.

Dvořák, T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 12

Gaius Inst. II, 73. GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil Jaromír Kincl. Brno: Doplněk 1999 .s.90

Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. : *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání*. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 109

Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K.: *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008, s. 249.

Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: *Občanský zákoník*. Komentář. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 357 a s. 894

Knapp, V., Plank, K. a kol.: *Učebnice československého občanského práva*. Praha: Orbis, 1965. s.104, s.156 a násl.

Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J.: *Občanské právo hmotné*. Svazek I. Praha: Aspi, 2005, s. 314

Popp, M.: *Meine Eigentumswohnung*. 2.Aufl, Freiburg, Rudolf Haufe Verlag, 2006, s.52-63

Rouček, F., Sedláček, J.: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, Praha: Linhart, 1935.

Salač, J., Knapp, V. a kol.: *Občanské právo hmotné*. Svazek II. Praha: Codex, 1998

Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L.: *Věcná práva v návrhu občanského zákoníku*. 2006 s.134

Švestka J., Dvořák J., Tichý J. : *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva konaných 20.října 2006, 24.listopadu 2006, 9.února 2007 a 30.března 2007 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. 1.vyd.Praha, ASPI Wolters Kluwer, 2007, s. 588-589

Tramontano, L.: *Codice Civile, spiegato*. Piacenza. Casa editrice la tribuna, 2007, p. 642

Články

Pelikán, T.: Druhy bytů z hlediska vlastnictví. Dostupný na http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/62-druhy_bytu_z_hlediska_vlastnictvi/

Petr P.: Vymezení pojmu byt a superficiální zásada, Technická Univerzita Ostrava, Katedra společenských věd, s. 3, dostupný na http://www.law.muni.cz/edicni/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr_pavel.pdf

Dvořák, T.: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege merenda. Právní rozhledy. 18/2007

Rubeš, P.: Byty fakticky nebo formálně? Právní rozhledy. 11/2003.

Svaz českých a moravských bytových družstev. Obsah a text: Metodika a komentář k zákonu č. 72/1994 Sb. §1-5. ASPI. IČ ASPI: 6244 (lit).

Jehlička, O.: Nad některými otázkami zákona o vlastnictví bytů. ASPI. IČ ASPI: 3657 (lit).

Jehlička, O. Švestka, J.: Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů. ASPI. IČ ASPI: 5616 (lit), ze dne 18.12.1995

Fiala, J.:Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví. Bulletin Advokacie. 1/1995. s. 20

Zuklínová, M.:Zákon o vlastnictví bytů. PPP. 7-8/1994. s. 18

Dospíšil, I.: Transformace družstev. Bytová družstva. PF 6/1992. s. 5

Neplechová, M.: K novele zákona o vlastnictví bytu. Účetní poradce. ASPI, 2002, IČ ASPI: 21154 (lit)

Petrlíková, B.: Společenství vlastníků jednotek. Přejít na Metody účtování pro nevýdělečné organizace, Účetní poradce. 25/2002. IČ ASPI: 21699 (lit)

Petrlíková, B. :Společenství vlastníků jednotek. Odlišnost účetních metod – podvojný účetnictví, Účetní poradce. 24/2002. IČ ASPI: 21698

Skupina poslanců PSP České republiky. K návrhu novely zákona 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. K Čl. II [PSP], ASPI, IČ ASPI: 19413 (lit)

Dvořák, T. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. Právní rádce 2008, č. 12, s. 21-22

Štenglová, I.: Společenství vlastníků jednotek. Právní rádce 10/2008. Praha.

Judikatura

Judikát Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97

Nález Ústavního soudu České republiky, ze dne 9. října 1996, 280/1996 Sb.

Rozsudek Krajského soudu ze dne 18.6.1999 ,sp.zn. 31 Ca 247/98

Právní předpisy

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 97/1999 Sb., kterým se mění 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), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění 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 č. 451/2001 Sb., kterým se mění 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), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

Zákon 229/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., a některé další zákony

Zákon č. 437/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

Zákon č. 171/2005 Sb., kterým se mění 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), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče

Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy

zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech

Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

www.mmr.cz

www.obcanskyzakonik.justice.cz

www.psp.cz

12. Klíčová slova; key words

Klíčová slova: vlastnictví bytu, byt, osobní vlastnictví bytu.

Key words: ownership of apartment, flat, condominium.

13. Resumé

Rigorózní práce se svém souhrnu zabývá zhodnocením české právní úpravy institutu vlastnictví bytu. Rozhodujícím podnětem pro její vypracování bylo mé aktivní působení ve funkci místopředsedkyně společenství vlastníků jednotek.

Nejprve se obecně vyjadřuji ke konstrukci vlastnictví bytu včetně jeho teoretické koncepce. Dále se zabývám analýzou zásady superficies solo cedit a její stručnou komparací v italském právním prostředí.

Z hlediska historie vývoje vlastnictví bytu se zmiňuji o období první republiky, o situaci za protektorátu a poválečném stavu, o vývoji po roce 1948, o uvolnění režimu v 60. letech 20. století a také o období, kdy došlo k návratu politické plurality.

Podstatou mé rigorózní práce je posouzení základní zákonné úpravy v oblasti vlastnictví bytu, tzn. příslušných ustanoveních občanského zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb. V rámci tohoto zákona jsem soustředila pozornost zejména na jeho obsah, společenství vlastníků jednotek, práva a povinnosti jeho členů, stanovy společenství vlastníků jednotek, převod bytové jednotky, převody jednotek bytových družstev a převod bytových jednotek manželům.

Další kapitolu zaujmají významné novely zákona č. 72/1994 Sb., které změnily například výši vypořádacího podílu; rozšířily a pozměnily definici budovy, rozestavěného bytu a rozestavěného nebytového prostoru; vyřešily problematiku vzniku vlastnického práva k jednotce; zavedly nové způsoby vzniku vlastnictví jednotky; změnily úpravu společenství vlastníků jednotek, zejména jeho postavení do role právnické osoby; nově zakotvily způsob zániku společenství vlastníků jednotek; vymezily podlahovou plochu a doplnily pravidla a lhůty týkající se uzavírání smluv o převodu bytů z vlastnictví dřívějších bytových družstev.

Ve své práci provádím komparaci české úpravy institutu vlastnictví bytu s německou právní úpravou.

Cílem rigorózní práce je také prozkoumat budoucí právní úpravu, zejména problémy s vymezením předmětu vlastnictví a jeho příslušenství, možnosti zpochybnění platnosti prohlášení vlastníka, způsobu utváření společenství vlastníků jednotek a ručení jeho členů za závazky, procesu jejich rozhodování a hospodaření.

14. Summary

The aim of my thesis is to outline historical development of institute of ownership of apartments and his changes due to economical progress and political changes.

In our country institute of ownership of apartments was put into practice by Act No. 52/1966 Collection of law. Although this law was very progressive compare the period and situation when it was adopted, it didn't reach quality of acts set up institute of ownership of apartments in western European countries.

Modern institute of ownership of apartments with all appropriateness, which are matter of course everywhere in the Word, was initiated finally by Act No. 52/1966 Collection of law .

Description of development of institute of ownership of apartments should help to understand better current legal regulation of ownership of apartments and disclose main drawbacks persisting from the past or deficiencies by legislator never solved.

In first chapters my aim is to define conception of ownership and idea of apartment according to regularization and interpretation made by person with degree.

Above all the interpretation of conception of apartment is quite difficult and in our legal order unsolved.

In relation to development of legal regulation and expected reception of new civil code (in year 2012) we can expect considerable changes in this area especially in conception of things as object of civil-law relations, which will affect apartments as well as non-residential space.

With institute of ownership of apartment is inseparably connected principle superficies solo cedit. Exercise of this principle facilitates disposition with real property. In our relations this principle is not applied, because it was eradicated from our legal system by civil code in 1950. It is surprising that this principle has not been vitalized even after twenty years from fall of last regime. Introduction of this principle will come with force of new Civil code .

Then I concentrate on particular historical periods from the oldest era till today.

In conclusion of my thesis I describe actual absence of current legal form and ways and means of their solution.

15. Příloha – insulae

