

## Abstrakt

Po bezmála deseti letech byly završeny práce na novém občanském zákoníku (NOZ). Tento nový základní předpis soukromého práva byl publikován ve Sbírce zákonů jako z. č. 89/2012 Sb a jeho účinnost stanovena k 1. 1. 2014. V samém závěru prací došlo k začlenění úpravy bytového vlastnictví do NOZ. Dosud tuto problematiku upravoval samostatný zákon č. 72/1994 Sb. a s tímto stavem se počítalo i pro období účinnosti NOZ. Zvolené téma „Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v z. č. 72/1994 Sb. a v z. č. 89/2012 Sb.“ je tedy reakcí na nadcházející legislativní změny.

Práce je členěna do tří částí, které jsou vnitřně děleny na kapitoly a podkapitoly.

První část je věnována teoretickým otázkám bytového vlastnictví v obou srovnávaných úpravách. Krátce je zmíněn historický vývoj bytového vlastnictví, jednotlivé teoretické koncepce, včetně podřazení úprav pod konkrétní koncepci institutu vlastnictví bytů. V samostatné kapitole jsou přiblížena východiska, koncepce a legální definice „Bytového spoluvlastnictví“ jako institutu nového občanského zákoníku. Dále je provedeno detailní srovnání obou úprav co do institutu jednotky. V jejím rámci je pojednán byt, nebytový prostor, společné části. Samostatná kapitola je věnována vzájemným vlastnickým vztahům k pozemku a domu s jednotkami, a to i s ohledem na znovuzavedení superficiální zásady. Práce si rovněž všímá zavedení staronového práva stavby, které je v NOZ legálním řešením stavby na cizím pozemku.

Druhá část rigorózní práce se zaměřuje na vznik, převody a zánik jednotek. Obsahuje pojednání o prohlášení vlastníka domu, jímž je tento změněn na dům s jednotkami. Velký prostor je v této části věnován výstavbě a všemu, co s ní souvisí. Kriticky je hodnocena zákonem založená přiměřená platnost ustanovení o společnosti pro práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě. Následuje kapitola o převodech jednotky, s důrazem na přechod dluhů při převodu jednotky a na ochranu nájemce. Práce upozorňuje i na zákonnou ochranu rodinné domácnosti, která, ač je obsažena v části NOZ věnované rodinnému právu, zasahuje i do vztahů vlastníků jednotek, potažmo SVJ.

Třetí část je věnována formám správy v obou zákonech. Srovnání je dále podrobena úprava SVJ. Zdůrazňuje se nemožnost prohlásit SVJ, zapsané ve veřejném seznamu, po účinnosti NOZ za non subjekt. Poslední kapitola části třetí srovnává zrušení a zánik SVJ v úpravě obou zákonů.