

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**  
**PRÁVNICKÁ FAKULTA**

**Katedra občanského práva**

**Diplomová práce**  
**VLASTNICKÉ PRÁVO K JEDNOTCE A MOŽNOSTI JEHO PŘEVODU**  
**PO REKODIFIKACI**

**Vedoucí diplomové práce:**

**Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.**

**Diplomant:**

**Lucie Radová**

**Masarykova 618**

**278 01 Kralupy nad Vltavou**

**březen 2015**

## **Čestné prohlášení**

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

V Kralupech nad Vltavou

dne 14. 3. 2015

.....

**Lucie Radová**

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za vstřícný přístup a cenné rady při zpracování této diplomové práce.

# Obsah

Úvod.....	4
1 Obecné otázky právní úpravy vlastnictví bytů.....	5
1.1 Základní koncepce vlastnictví bytů .....	5
1.2 Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů na území České republiky .....	7
2 Právní úprava bytového vlastnictví podle zrušeného zákona o vlastnictví bytů.....	9
2.1 Koncepce vlastnictví bytů.....	9
2.2 Definice bytu .....	10
2.3 Definice jednotky .....	11
2.4 Společné části domu .....	12
2.5 Podíl na společných částech domu a na pozemku.....	13
3 Právní úprava bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku .....	14
3.1 Bytové spoluvlastnictví.....	16
3.2 Definice bytu .....	17
3.3 Definice jednotky .....	18
3.4 Společné části.....	19
3.5 Podíl na společných částech.....	21
4 Časová působnost občanského zákoníku .....	23
4.1 Dva typy jednotek .....	23
4.2 Stejná právní povaha všech jednotek v domě .....	24
4.3 Dopad přechodných ustanovení na převod jednotek .....	27
4.4 Shrnutí základních změn v pojetí vlastnictví bytů a dopadů přechodných ustanovení.....	27
5 Obecné poznámky k nabytí a k převodu vlastnického práva k jednotce .....	28
5.1 Nabytí vlastnického práva .....	28
5.2 Převod vlastnického práva .....	29

5.3	Převod vlastnického práva k jednotce .....	29
6	Převod vlastnického práva k jednotce podle zrušeného zákona o vlastnictví bytů	30
6.1	Přechod práv a povinností na nabyvatele jednotky.....	31
6.2	Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce podle ZOVB .....	33
6.3	Ochrana nájemce bytu .....	34
6.4	Zápis do katastru nemovitostí.....	35
6.5	Daňové povinnosti spojené s převodem vlastnického práva k jednotce .....	37
7	Převod vlastnického práva k jednotce po účinnosti OZ.....	38
7.1	Převod dvou typů jednotek.....	38
7.2	Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce .....	40
7.2.1	Obecné požadavky na převodní smlouvu .....	40
7.2.2	Náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce .....	41
7.2.3	Smluvní typy.....	43
7.3	Práva a povinnosti přecházející na nabyvatele jednotky .....	43
7.3.1	Závady zapsané v katastru nemovitostí.....	44
7.3.2	Závady nezapsané v katastru nemovitostí.....	45
7.3.3	Dluhy spojené se správou domu a pozemku .....	46
7.3.4	Vypořádání příspěvků na správu domu .....	48
7.3.5	Ručení za dluhy společenství vlastníků.....	49
7.4	Další práva a povinnosti spojené s převodem vlastnického práva k jednotce	50
7.4.1	Povinnosti vůči osobě odpovědné za správu domu .....	50
7.4.2	Předkupní právo nájemce .....	51
7.4.3	Výlučné právo člena či společníka právnické osoby na převod jednotky.	52
7.5	Zápis do katastru nemovitostí.....	53
7.5.1	Zásada materiální publicity .....	54
7.5.2	Řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce .....	55

7.5.3	Návrh na vklad vlastnického práva k jednotce .....	56
7.5.4	Informační povinnost katastrálního úřadu .....	57
7.5.5	Rozhodnutí ve vkladovém řízení.....	58
7.5.6	Blokace převodu vlastnického práva k jednotce .....	58
7.6	Daňové povinnosti spojené s převodem vlastnického práva k jednotce .....	61
7.6.1	Daň z nabytí nemovitých věcí .....	61
7.6.2	Daň z příjmů .....	62
7.7	Shrnutí základních změn v oblasti převodu vlastnického práva k jednotce ....	63
8	Úvahy de lege ferenda .....	64
	Závěr .....	66
	Seznam použité literatury a pramenů .....	68
	Abstrakt.....	71
	Klíčová slova.....	72
	Summary .....	73
	Key words.....	74

## Úvod

V této práci se zabývám vlastnickým právem k jednotkám za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“, „současný občanský zákoník“ či zkratka „OZ“), a to zejména s důrazem na možnosti jeho převodu. Toto téma jsem si zvolila proto, že jedná o velmi významnou problematiku, která se v praxi týká velkého množství osob a souvisí se zajištěním jedné ze základních životních potřeb člověka – potřeby bydlení. Občanský zákoník, který je účinný od 1. 1. 2014, přinesl do oblasti vlastnictví jednotek mnoho změn, které v určitých ohledech napravují předchozí, ne příliš vydařenou úpravu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“ či „ZOVb“). Na druhou stranu však občanský zákoník přináší i řadu nových komplikací a nejasností. Cílem této práce je tedy především přehledně popsat zásadní změny, které občanský zákoník přinesl v oblasti vlastnického práva k jednotkám a jeho převodu, pokusit se nalézt důsledky (pozitivní i negativní), které z těchto změn mohou v praxi plynout a upozornit na případné možné komplikace spojené s novou právní úpravou.

Pro uvedení do problematiky se na počátku práce zabývám obecnými koncepcemi vlastnictví bytů a poskytuji stručný popis jeho vývoje na našem území. Jelikož je tato práce založena mimo jiné na srovnávací metodě, popisuji ve druhé kapitole základní koncepci vlastnictví bytů podle již zrušeného zákona o vlastnictví bytů. Dalším důvodem pro tento popis je skutečnost, že vzhledem k přechodným ustanovením OZ je třeba v určitých případech používat zrušenou právní úpravu zákona o vlastnictví bytů i v současnosti. Dále navazuji kapitolou seznamující se základní koncepcí a základními pojmy bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku, a to především s důrazem na odlišnosti od předchozí právní úpravy. Ve čtvrté kapitole se pak zabývám přechodem na novou právní úpravu a především důsledky tohoto přechodu na již existující jednotky, neboť se jedná o problematiku velmi důležitou a poměrně komplikovanou. Kromě seznámení se základními koncepčními změnami v oblasti vlastnictví bytů je hlavním tématem práce převod vlastnického práva

k jednotce, a proto v páté kapitole pro uvedení do této problematiky stručně popisují obecné skutečnosti týkající se nabytí a převodu vlastnického práva. Dále se opět za účelem srovnání zabývám právní úpravou převodu vlastnického práva k jednotce podle zrušeného zákona o vlastnictví bytů. Na to navazují sedmou kapitolou zabývající se převodem vlastnického práva k jednotce za účinnosti občanského zákoníku, a to opět především s důrazem na změny oproti předchozí úpravě. V závěrečné osmé kapitole pak stručně nastiňuji své úvahy o možných změnách této právní úpravy do budoucna, neboť ačkoli je OZ účinný zatím poměrně krátkou dobu, ve společnosti jsou již patrné určité požadavky na jeho novelizaci.

V této práci se zabývám výhradně základní koncepcí vlastnictví jednotek a převodem vlastnického práva k jednotkám, přičemž nijak podrobně nezahrnuji práva a povinnosti vlastníků jednotek či právní úpravu týkající se správy domu a pozemku. Také se zde nezabývám právní úpravou družstevních bytů, neboť zahrnutí této problematiky by již bylo nad rámec rozsahu této práce. Ve své práci vycházím z účinných právních předpisů ve znění ke dni odevzdání práce, ale i z předpisů již zrušených, a to ve znění všech jejich novel a s ohledem na konstantní judikaturu k zrušeným předpisům. K občanskému zákoníku zatím v oblasti bytového spoluvlastnictví žádná významná judikatura vydána nebyla, tudíž vycházím především z názorů odborníků a zároveň v této práci uvádím i své vlastní názory na danou problematiku.

## **1 Obecné otázky právní úpravy vlastnictví bytů**

### **1.1 Základní koncepce vlastnictví bytů**

Byt jako ohraničený prostor v domě představuje určitou specifickou formu předmětu vlastnického práva. Na rozdíl od domu totiž není byt nikdy samostatnou věcí spojenou se zemí pevným základem, ale je pouze ohraničeným prostorem v nějakém větším celku. Vždy zde kromě bytu samotného existuje také dům, ve kterém je byt umístěn, přičemž jsou v tomto domě vymezeny společné části, které nejsou součástí žádného z bytů. Dům je navíc vždy postaven na určitém pozemku. Úkolem právní



úpravy je pak stanovit, jakým způsobem bude posuzováno vlastnické právo k jednotlivým prvkům souvisejícím s vlastnictvím bytu (tedy k bytu jako takovému, ke společným částem domu a k pozemku, na němž je dům postavený). Z této základní koncepce se pak vychází při určování jednotlivých práv a povinností souvisejících s vlastnictvím bytu.

V různých státech a v různých časových obdobích bylo na problematiku vlastnictví bytů pohlíženo odlišnými způsoby, a to s ohledem na právní systém v daném místě a na existenci či neexistenci zásady *superficies solo cedit*<sup>1</sup>. Postupem času se vyvinuly různé teoreticko-právní koncepce vlastnictví bytů, které jsou dnes přehledně popsány v mnoha právních publikacích týkajících se této problematiky<sup>2</sup>. Jedná se o monistické koncepce, dualistické koncepce, dualisticko-monistické koncepce a antivlastnické koncepce.

Monistické koncepce spočívají v tom, že výlučným předmětem vlastnického práva může být pouze jeden předmět, a to buď dům, nebo byt. Teorie uznávající jako jediný předmět vlastnického práva dům odmítají dělení domu a byt vůbec nepovažují za předmět vlastnického práva. Teorie uznávající byt naopak nepřiznávají spoluvlastnické právo ke společným částem domu, neboť společné části domu a pozemek podle této teorie z hlediska práva vůbec neexistují.<sup>3</sup>

Dualistické koncepce oproti monistickým uznávají za předmět vlastnického práva více objektů, tedy byt i dům s tím, že jeden z nich je hlavním objektem a druhý vedlejším. Teorie upřednostňující byt vycházejí z toho, že podstata bytového vlastnictví je určena vlastnictvím bytu jako takového a práva týkající se společných částí jsou pouze akcesorické povahy. Obecně však převažují teorie upřednostňující dům, a tedy vycházející z toho, že základem je spoluvlastnictví domu, k němuž přistupuje vlastnické

---

<sup>1</sup> Tato zásada znamená, že povrch ustupuje půdě a jejím důsledkem je mimo jiné to, že stavby pevně spojené se zemí nejsou z hlediska práva samostatnými věcmi, ale jsou pouze součástí pozemku, na kterém stojí.

<sup>2</sup> Poprvé tyto koncepce popsal Š. Luby v publikaci LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, a později byly interpretovány v mnoha dalších publikacích - například FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Ostrava: Institut vzdělávání Sokrates, 2013.

<sup>3</sup> srov. DVOŘÁK, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, roč. 2007, č. 18.

právo k bytu. Z tohoto pojetí vycházel zákon o vlastnictví bytů a vychází z něj i současná právní úprava.<sup>4</sup>

Dualisticko-monistické koncepce jsou postaveny na pojetí, že dům i byt jsou dva samostatné předměty, avšak jsou natolik nerozlučitelně spojeny, že je nutné je považovat za jeden celek. Právo k domu i bytu tvoří podle této teorie jediné vlastnické právo sui generis.

Antivlastnické teorie jsou teorie, které z určitých důvodů neuznávají existenci vlastnictví bytů. Některé z těchto teorií neuznávají byt vůbec jako věc v právním smyslu, neboť dům jako takový je nerozdělitelný. Jiné teorie sice uznávají byt jako věc, avšak neuznávají, že by právo k bytu mělo být vlastnickým právem, neboť právo k bytu je v mnoha ohledech natolik významně omezeno, že již nesplňuje základní charakteristiky vlastnického práva.

## **1.2 Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů na území České republiky**

První právní předpis zakotvující institut vlastnictví bytů byl na území České republiky vydán až v 60. letech 20. století. Tímto předpisem byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Zákon o osobním vlastnictví k bytům používal ve svém znění pojem byt, avšak sám jej nijak nedefinoval. Definici bytu ovšem obsahoval v dané době účinný zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který byt definoval jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky*“. Vymezení bytu zde tedy bylo vázáno na veřejnoprávní rozhodnutí. Společné části domu byly podle zákona o osobním vlastnictví k bytům v osobním podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytů. Co se týká zařazení zákona do výše uvedených koncepcí, byl tedy tento zákon založen na monistické koncepci. Za předmět osobního vlastnictví byl považován pouze byt, přičemž spoluvlastnictví ke společným částem domu nebylo součástí vlastnického práva, ale zvláštním právním vztahem.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012., str. 498

<sup>5</sup> srov. FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, str. 18

Před účinností zákona o osobním vlastnictví k bytům nebylo možné nabýt byt do vlastnictví, neboť byt jako nesamostatná a reálně neoddělitelná část celku nebyl podle tehdejšího právního řádu uznáván jako věc způsobilá být předmětem vlastnického práva.<sup>6</sup> Uvedený zákon byl tedy na jednu stranu velkým pokrokem, neboť poprvé uzákonil právo osobního vlastnictví k bytu v obytném domě, avšak na druhou stranu obsahoval spoustu omezení vycházejících z tehdejšího režimu.<sup>7</sup> V praxi se tento zákon vzhledem k uvedeným omezením a k okolnostem tehdejší doby příliš neprosadil a po dvaceti letech od nabytí jeho účinnosti se v osobním vlastnictví nacházelo přibližně 30 tisíc bytů, což představovalo pouze necelé 1,5% tehdejšího bytového fondu.<sup>8</sup>

Skutečný vzestup institutu vlastnictví bytů na území České republiky přinesl až již zmíněný zákon č. 92/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Na tomto zákoně se začalo pracovat již krátce po revoluci, neboť existující právní úprava byla nedostatečná, nebyla postavena na rovnosti vlastnického práva a bránila tehdy potřebnému rozvoji trhu s byty. Základním cílem zákona bylo tedy umožnit vlastníkům, a to zejména obcím, efektivně prodávat jednotlivé byty, neboť například právě obce nemohly podle dosavadních předpisů byty ve svém vlastnictví prodávat vůbec.<sup>9</sup> Přípravy zákona však vzhledem ke změně poměrů při rozdělení Československa a vzhledem k odlišným názorům různých politických skupin trvaly poměrně dlouho a zákon byl přijat až v březnu 1994.

Tento zákon byl již v době svého přijetí z mnoha stran kritizován pro svou složitost a nepřehlednost a postupem času byl několikrát novelizován. O nepříliš dobré kvalitě zákona vypovídá i skutečnost, že byl za dobu jeho účinnosti dokonce dvakrát projednáván návrh nového zákona (v letech 2005 – 2006 a v letech 2008 – 2009). Nový zákon o vlastnictví bytů však nebyl nikdy přijat a ZOVB si tak zachoval svoji účinnost

---

<sup>6</sup> například rozhodnutí Nejvyššího soudu z 9. ledna 1958 Cz 731/57

<sup>7</sup> Například podle ust. § 4 tohoto zákona mohl být v osobním vlastnictví jen jeden byt nebo rodinný domek, podle ust. § 14 tohoto zákona mohl být byt ve vlastnictví státu prodán pouze tehdy, jestliže se současně odprodávaly všechny byty v domě (zrušeno novelou v roce 1978), podle ust. § 3 mohl byt do osobního vlastnictví nabýt pouze občan, tedy dnešní terminologií pouze fyzická osoba.

<sup>8</sup> srov. PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Ostrava: Institut vzdělávání Sokrates, 2013., str. 24

<sup>9</sup> srov. důvodová zpráva k zákonu č. 92/1994 Sb. – Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, I. volební období (1992 – 1996), parlamentní tisk 599/0, Důvodová zpráva, Obecná část

až do konce roku 2013, kdy byl zrušen občanským zákoníkem. Za zmínku zde stojí, že až do roku 2010 byla prosazována koncepce přijetí nového samostatného zákona o vlastnictví bytů a od této koncepce bylo upuštěno poměrně na poslední chvíli.<sup>10</sup>

Zákon o vlastnictví bytů je tedy již k dnešnímu dni zrušen a téměř veškerá právní úprava související s bytovým vlastnictvím je nyní obsažena v OZ, konkrétně v jeho Hlavě II, dílu 4, oddílu 5 s názvem Bytové spoluvlastnictví. Vzhledem k přechodným ustanovením OZ, o kterých se v této práci ještě blíže zmíním, bude však třeba používat některá ustanovení zrušeného zákona o vlastnictví bytů i nadále, a proto se v následujících odstavcích zabývám úpravou bytového vlastnictví podle ZOVB podrobněji. V následujícím popisu vycházím ze ZOVB ve znění všech jeho novel.

## **2 Právní úprava bytového vlastnictví podle zrušeného zákona o vlastnictví bytů**

### **2.1 Koncepce vlastnictví bytů**

Z obecných ustanovení zákona o vlastnictví bytů vyplývá, že je na rozdíl od předchozího zákona založen na dualistické koncepci, a to konkrétně na koncepci upřednostňující spoluvlastnictví domu. Základem bytového vlastnictví je totiž podle ZOVB spoluvlastnictví budovy, přičemž spoluvlastník budovy je vlastníkem konkrétního bytu (nebo nebytového prostoru) jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.<sup>11</sup> Spoluvlastnictví společných částí domu je podle ZOVB nerozlučně spjata s vlastnickým právem k jednotce a stejně tak je s vlastnickým právem k jednotce ve většině případů<sup>12</sup> nerozlučně spjata i spoluvlastnické nebo jiné právo k pozemku.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Podle důvodové zprávy k OZ je bytové vlastnictví zahrnuto do občanského zákoníku z důvodu, že jde o úpravu vlastnického práva, přičemž celý jeho komplex do občanského zákoníku systematicky náleží a opačné řešení by vedlo k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám. Zařazení do občanského zákoníku dle důvodové zprávy umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.

<sup>11</sup> viz ust. § 1 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.

<sup>12</sup> Není tomu tak vždy, neboť vzhledem k neexistenci zásady superficies solo cedit mohlo při rozdělování domu na jednotky dojít k situaci, že vlastník domu nebyl vlastníkem pozemku pod ním. V takovém případě není pozemek, na kterém je dům postaven, ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, a spoluvlastnické právo k pozemku tedy nemůže být spjata s vlastnickým právem k jednotce.

<sup>13</sup> viz ust. § 30 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.

## 2.2 Definice bytu

Pro byt jako takový neexistovala v našem právním řádu v době účinnosti ZOVB žádná všeobecně platná definice. V již zrušeném zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ 1964“ nebo „předchozí občanský zákoník“) bylo pouze stanoveno, že „*předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*“<sup>14</sup>

V ZOVB je však uvedena definice bytu, která se použije pro účely tohoto zákona a podle níž se bytem rozumí „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“<sup>15</sup> Aby byl tedy nějaký prostor podle této definice bytem, musí pro něj existovat pravomocné kolaudační nebo jiné rozhodnutí stavebního úřadu. Takovéto pojetí bytu bylo v podstatě převzato z předchozího zákona a bylo mnoha autory opakovaně kritizováno, neboť zde do soukromoprávních vztahů zasahuje právo veřejné.<sup>16</sup> Problém byl spatřován především v použití této definice pro závazkové vztahy k bytům, a to zejména pro nájem bytu. Platná smlouva o nájmu bytu totiž mohla být v souladu s ust. § 685 OZ sjednána pouze k bytu, ke kterému existovalo pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že je určen k bydlení. V praxi pak docházelo k situacím, že ačkoli pronajímatel i nájemce souhlasili s nájmem určitého prostoru jako bytu, byla jejich nájemní smlouva absolutně neplatná<sup>17</sup>, protože k danému prostoru neexistovalo příslušné rozhodnutí stavebního úřadu. I přes veškerou kritiku byla uvedená definice konstantně potvrzována i judikaturou, kdy soudy při posuzování otázky, zda je soubor místností bytem, vycházely ze stavebních předpisů a rozhodující pro ně nebyl faktický způsob užívání, ale kolaudační stav.<sup>18</sup> Toto pojetí se změnilo až s účinností současného občanského zákoníku, o čemž se podrobněji zmíním v následujících kapitolách.

---

<sup>14</sup> viz ust. § 118 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb.

<sup>15</sup> viz ust. § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb.

<sup>16</sup> Například DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, str. 30 – 32, PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Vyd. 1. Ostrava: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, str. 82

<sup>17</sup> Absolutní neplatnost vycházela z ust. § 37 odst. 2 OZ, neboť byt jako způsobilý předmět nájmu v době uzavření smlouvy neexistoval.

<sup>18</sup> například rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.12.2009, sp. zn. 26 Cdo 3824/2008, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.1.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000

Pro kompletní vymezení bytu je důležité zaměřit se i na otázku, zda je byt podle uvedené definice samostatnou věcí a zda s ním tedy lze samostatně disponovat. V této věci převládá názor, že pojem byt v obecné rovině představuje pouze určitou vymezenou část domu, a tudíž jako takový nemůže být samostatným předmětem právních vztahů.<sup>19</sup> Zde si můžeme představit například rodinný dům, v němž jsou fakticky umístěny dva byty, avšak tyto byty netvoří samostatné předměty právních vztahů, neboť jsou pouze částmi rodinného domu. Byt jako takový tedy samostatným předmětem právních vztahů není a stává se jím až v situaci, kdy je vymezen jako jednotka podle ZOVB a je takto zapsán do katastru nemovitostí. S takto vymezenou jednotkou je pak možné samostatně nakládat.

### 2.3 Definice jednotky

Pojem jednotka je pro účely ZOVB definován jako „*byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona*“.<sup>20</sup> Jednotka je tedy určitou legislativní zkratkou pro čtyři typy prostorů (byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor)<sup>21</sup>, avšak pouze v případě, že byl takový prostor jako jednotka v souladu se zákonem vymezen.

K vymezení jednotky podle ZOVB docházelo nejčastěji na základě prohlášení vlastníka budovy, což je písemný dokument, ve kterém vlastník budovy rozhodne o tom, že se vlastnictví budovy mění na vlastnictví k jednotkám a spoluvlastnictví k společným částem budovy a zároveň určí prostorově vymezené části budovy, které se v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a které se stanou společnými částmi. Jednotky pak vzniknou vkladem uvedeného prohlášení do katastru nemovitostí. Další možností vzniku jednotek podle ZOVB je výstavba jednotky

---

<sup>19</sup> srov. ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, a kol. *Občanský zákoník I.: komentář*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 643, DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, str. 45

<sup>20</sup> ust. § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb.

<sup>21</sup> Nebytový prostor je v ZOVB definován jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu*“. Aby se jednalo o rozestavěný byt či nebytový prostor, musí být tento prostor podle ZOVB „*rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“.

provedená na základě smlouvy o výstavbě, dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a dohoda manželů nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů.

Jak jsem již uvedla výše, jednotka podle ZOVB je samostatným předmětem právních vztahů, avšak není v pravém slova smyslu nemovitou věcí. Nemovité věci byly v době účinnosti ZOVB definovány v ust. § 119 odst. 2 OZ jako „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“, přičemž z charakteru jednotky je zřejmé, že nemůže být pod tuto definice podřazena. ZOVB však ohledně jednotek ve svém ust. § 3 odst. 2 uvádí, že „*právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí*“. To znamená, že ačkoli jednotka podle ZOVB není nemovitou věcí v pravém slova smyslu, použijí se na ni v některých případech obecná ustanovení o nemovitých věcech. Jednotka je však v mnoha ohledech specifickým předmětem právních vztahů, a proto ZOVB v řadě svých ustanovení zavádí pro jednotku zvláštní právní úpravu.

## **2.4 Společné části domu**

Společné části domu jsou v ZOVB vymezeny jako „*části domu určené pro společné užívání*“, přičemž zákon dále obsahuje demonstrativní výčet společných částí.<sup>22</sup> Části domu uvedené v tomto výčtu jsou tedy vždy společnými částmi a kromě toho mohou podle konkrétních okolností existovat i další společné části domu (například půda, okna, lodžie). Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (jako příklad uvádí ZOVB drobné stavby) a společná zařízení domu (jako příklad uvádí ZOVB vybavení společné prádelny). Společné části domu musí být vždy vymezeny v prohlášení vlastníka budovy či ve smlouvě o výstavbě.

---

<sup>22</sup> Společnými částmi domu jsou podle ZOVB zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Takto vymezené společné části domu jsou vždy určeny pro společné užívání a jsou v podílovém spoluvlastnictví<sup>23</sup> jednotlivých vlastníků jednotek v domě. K tomuto spoluvlastnictví se pak váže povinnost spoluvlastníků společné části spravovat a udržovat, což je nejčastěji uskutečňováno prostřednictvím společenství vlastníků jednotek.

## 2.5 Podíl na společných částech domu a na pozemku

Velikost podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu je určena přímo zákonem o vlastnictví bytů, a to jako vzájemný poměr podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Velikost podílu náležícího ke konkrétní jednotce se tedy určí jako zlomek, v jehož čitateli je velikost podlahové plochy konkrétní jednotky a ve jmenovateli součet podlahových ploch všech jednotek v domě. ZOVB nepřipouští žádný jiný způsob určení velikosti podílů, tudíž je vždy nutné řídit se výše uvedeným výpočtem. Velikost podílů připadajících k jednotlivým jednotkám musí být určena v prohlášení vlastníka budovy či ve smlouvě o výstavbě. V případě, že by byla v některém z uvedených dokumentů určena velikost podílů jiným způsobem než zákonným výpočtem, byl by tento dokument neplatný pro rozpor se zákonem<sup>24</sup> a katastrální úřad by na jeho základě neměl provést zápis do katastru nemovitostí.

Podle ZOVB je v prohlášení vlastníka budovy možné určit také společné části budovy, které jsou společné jen vlastníkům některých jednotek (tzv. relativně společné části). Jako relativně společná část může být určena například část chodby, ze které je přístup pouze k některým bytům, a tudíž ji užívají jen vlastníci těchto bytů. Podíly jednotlivých vlastníků na relativně společných částech jsou podle většinového výkladu určeny odděleně od ostatních podílů na společných částech a nijak neovlivňují jejich

---

<sup>23</sup> Nejedná se o spoluvlastnictví podle obecných právních předpisů, ale o zvláštní typ spoluvlastnictví podle ZOVB. Hlavním specifíkem tohoto podílového spoluvlastnictví je, že je nedílně spojeno s vlastnickým právem k jednotce. Zákon o vlastnictví bytů ve svém ust. § 3 přímo stanovuje, že na právní vztahy podle tohoto zákona nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví. Tato ustanovení se použijí pouze v případě, že je předmětem podílového spoluvlastnictví jednotka.

<sup>24</sup> Podle ust. § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník by se jednalo o absolutní neplatnost.



velikost.<sup>25</sup> Velikost podílů vybraných vlastníků na relativně společných částech se uvádí v prohlášení vlastníka domu, avšak na rozdíl od velikosti obecných podílů na společných částech se nezapisují do katastru nemovitostí.

V případě, že je pozemek, na kterém je dům postaven, ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, určí se velikost jejich podílů stejně jako v případě podílu na společných částech domu. Stejně jako u společných částí domu není možné stanovit velikost podílů jednotlivých vlastníků na pozemku žádným jiným způsobem.

### **3 Právní úprava bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku**

Současný občanský zákoník přinesl s účinností od 1. 1. 2014 do právních poměrů vlastnictví bytů mnoho významných změn. Na první pohled je patrné, že se změnila samotná terminologie týkající se této problematiky, neboť byly zavedeny některé nové pojmy (například bytové spoluvlastnictví) a jiné již existující pojmy nabyly nového právního významu (například jednotka). Kromě toho přinesl občanský zákoník mnoho novinek týkajících se práv a povinností jednotlivých subjektů. Co se naopak nezměnilo, je základní koncepce vlastnictví bytů, kdy zde i nadále přetrvává dualistická koncepce upřednostňující spoluvlastnictví domu (přesněji spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům).<sup>26</sup> Preference spoluvlastnictví nemovité věci je patrná již ze zmíněné nové terminologie, kdy OZ na místo pojmu vlastnictví bytů používá pojem bytové spoluvlastnictví.

Významnou koncepční změnu mimo jiné i pro vlastnictví bytů přineslo znovuzavedení zásady superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě), podle které není stavba samostatnou věcí, ale součástí pozemku, na kterém je postavena. Tato zásada je výslovně vyjádřena v ust. § 506 OZ, které uvádí: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“.

---

<sup>25</sup> viz ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 90

<sup>26</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 498

Pro oblast vlastnictví bytů má toto zásada význam především v tom smyslu, že základem vlastnictví bytů již podle OZ není spoluvlastnictví budovy (domu), ale spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům. Touto nemovitou věcí se rozumí především pozemek, ale může jí být také například právo stavby.<sup>27</sup> Superficiální zásada je tradiční zásadou římského práva, která dnes platí ve většině evropských zemí<sup>28</sup> a v minulosti platila i na území České republiky, avšak zde byla roku 1950 zrušena.<sup>29</sup> Více než 60 let zde tedy platilo opačné pravidlo, kdy stavby byly samostatnými věcmi a za toto období vzniklo nemálo situací, kdy vlastník pozemku je odlišný od vlastníka stavby, která je na něm postavena. S účinností OZ proto nemohlo dojít k tomu, aby úplně všechny stavby přestaly být samostatnými věcmi a staly se součástí pozemku, ale stalo se tak pouze u staveb, které byly k 1. 1. 2014 ve vlastnictví vlastníka pozemku pod nimi. Ostatní stavby zůstaly v souladu s přechodnými ustanoveními OZ nadále samostatnými věcmi.<sup>30</sup>

Kromě zásady superficies solo cedit je třeba vnímat novou úpravu vlastnictví bytů i v kontextu ostatních zásad současného občanského zákoníku a soukromého práva jako celku. OZ například striktně odděluje právo soukromé od práva veřejného<sup>31</sup>, což se projevuje mimo jiné v nové definici bytu, která již není závislá na veřejnoprávních předpisech. OZ dále oproti předchozím předpisům klade daleko větší důraz na zásadu autonomie vůle a vychází z toho, že by mělo být do soukromoprávních vztahů

---

<sup>27</sup> Právo stavby je věcné právo zatěžující pozemek, které spočívá v oprávnění osoby odlišné od vlastníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Právo stavby je v souladu s ust. § 1242 OZ nemovitou věcí, přičemž stavba, která tomuto právu odpovídá, není samostatnou nemovitou věcí, ale pouze součástí práva stavby.

<sup>28</sup> srov. PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Vyd. 1. Ostrava: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, str. 54

<sup>29</sup> Ke zrušení zásady superficies solo cedit došlo zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>30</sup> Důsledky nabytí účinnosti OZ na právní režim staveb jsou upraveny především v ust. § 3054 OZ, které stanoví: „*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba*“. Na stavby, které nesplňují uvedené požadavky, se použije ust. § 3055 odst. 1 OZ, které uvádí: „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku*“. V ust. § 3056 OZ pak zákon zavádí předkupní právo vlastníka stavby k pozemku pod ní a předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě na něm zřízené.

<sup>31</sup> Tento princip je stanoven hned v ust. § 1 odst. 1 OZ, které uvádí: „*Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného*“.

zasahováno pouze v nezbytně nutné míře (proto má většina z ustanovení OZ dispozitivní povahu).<sup>32</sup> Oproti předchozímu občanskému zákoníku přikládá současný OZ větší význam také ochraně dobrých mravů, ochraně slabší strany a ochraně osobnosti. Důležitým principem OZ, který má význam i v oblasti vlastnictví bytů, je snaha o omezení neplatných právních jednání a preference relativní neplatnosti před neplatností absolutní.<sup>33</sup> Tyto všechny a mnohé další zásady se nutně promítají i do právní úpravy vlastnictví bytů a je třeba se jimi řídit při výkladu i aplikaci jednotlivých ustanovení tak, aby bylo vše v souladu s účelem současného občanského zákoníku.

### 3.1 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je pojmem, který byl s účinností OZ zaveden do našeho právního řádu jako novinka. Bytové spoluvlastnictví je v ust. § 1158 odst. 1 OZ definováno jako „*spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek*“. Podle důvodové zprávy k OZ vyjadřuje tento pojem „*hlavní sociální a hospodářský účel úpravy, jímž je především zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu, a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky*“.<sup>34</sup> Pojem bytové spoluvlastnictví tedy reflektuje situaci, kdy jednotliví vlastníci jednotek mají výlučné vlastnické právo k prostorově oddělené části domu, s nímž je neoddělitelně spojeno spoluvlastnické právo k nemovité věci.

Bytové spoluvlastnictví nemůže vzniknout v jakémkoli domě, neboť základním předpokladem jeho vzniku je, že součástí nemovité věci je dům alespoň s dvěma byty.

---

<sup>32</sup> Dispozitivní povaha většiny ustanovení je zakotvena v ust. § 1 odst. 2 OZ, které uvádí: „*Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti*“.

<sup>33</sup> Tento princip je vyjádřen v ust. § 574 OZ, které stanoví: „*Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.*“ a dále v ust. § 586 OZ: „*Je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba. Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné*“. Absolutní neplatnost zavádí OZ pouze pro nejzávažnější důvody neplatnosti v ust. § 588, které uvádí: „*Soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému*“.

<sup>34</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 499.

Kromě toho je podmínkou vzniku bytového spoluvlastnictví existence jednotek v daném domě, neboť právě na vlastnictví jednotek je bytové spoluvlastnictví založeno. Rozdíl mezi pojmy byt a jednotka popíši v následujících odstavcích.

Bytové spoluvlastnictví je zvláštním typem spoluvlastnictví, což vyplývá mimo jiné z jeho zařazení v OZ pod dílem nazvaným spoluvlastnictví. Na rozdíl od úpravy podle ZOVB, kde bylo výslovně řečeno, že se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví nepoužijí<sup>35</sup>, platí zde klasický vztah obecných a speciálních ustanovení, a tudíž se na záležitosti přímo neupravené v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví použijí obecná ustanovení o spoluvlastnictví.

### 3.2 Definice bytu

Občanský zákoník v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví byt jako takový nedefinuje. Byt je zahrnut pouze v definici jednotky, kde je řečeno, že jde o prostorově oddělenou část domu. Konkrétnější definici bytu obsahuje OZ v ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu, která uvádějí, že bytem se rozumí „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“. Uvedená definice se sice netýká bytu v kontextu bytového spoluvlastnictví, avšak může být jistě využita jako vodítko pro snadnější určení, co je myšleno bytem jako prostorově oddělenou částí domu.

Významnou změnou oproti předchozí právní úpravě je, že při vymezení bytu podle OZ byla vypuštěna podmínka existence rozhodnutí stavebního úřadu, že jsou dané místnosti určeny k bydlení. Jak jsem již uvedla, právě tato podmínka byla dlouhodobě kritizována, neboť se jednalo o zásah veřejného práva do práva soukromého. Z definice bytu pro účely nájmu bytu a domu sice vyplývá, že má jít o obytný prostor určený a užívaný k účelu bydlení, avšak pro účely občanského práva není nutné, aby byl takto vymezen i v rozhodnutí stavebního úřadu. V souladu se současným občanským zákoníkem tedy již nebude docházet k situacím, kdy je nájem bytu sjednán neplatně jen z toho důvodu, že zde neexistuje příslušné kolaudační či jiné rozhodnutí. V ustanoveních o nájmu bytu je naopak uvedeno, že si pronajímatel

---

<sup>35</sup> viz ust. § 3 odst. 1 ZOVB

s nájemcem mohou ujednat, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor.<sup>36</sup> Zde je však třeba upozornit, že z hlediska veřejného práva se osoba užívající prostor v rozporu s kolaudačním rozhodnutím dopouští správního deliktu.<sup>37</sup>

Oproti předchozí právní úpravě se naopak nezměnila právní povaha bytu v tom smyslu, že se byt i nadále nepovažuje za samostatnou věc, neboť jde pouze o určitou vymezenou část domu. Nově v mnoha případech v souladu se zásadou *superficies solo cedit* není samostatnou věcí ani dům, neboť je pouze součástí pozemku pod ním. Obdobně jako podle předchozí právní úpravy je však nepochybně samostatným předmětem právních vztahů jednotka vymezená zákonem stanoveným způsobem a zapsaná v katastru nemovitostí.

Důležité je zde ještě zmínit ustanovení § 1158 odst. 2 OZ, které uvádí: *„Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů“*. Toto pravidlo je třeba reflektovat mimo jiné pro komplexní vymezení jednotky, neboť z něj vyplývá, že jednotka v sobě nemusí zahrnovat pouze byt, ale stejně tak i nebytový prostor a také může zahrnovat více bytů či nebytových prostorů.

### 3.3 Definice jednotky

Jednotka je v OZ definována tak, že *„zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné“*. Z této definice vyplývá, že jednotka podle OZ není totožná s jednotkou podle ZOVB. Zatímco jednotka podle ZOVB představuje pouze byt jako prostorově oddělenou část domu, jednotka podle OZ zahrnuje nejen byt, ale i podíl na společných částech nemovité věci. Podle ZOVB byl sice podíl na společných částech domu a případně i podíl na pozemku nerozlučně spjat s vlastnickým právem k jednotce, avšak podle OZ je tento podíl přímo součástí jednotky. Současný občanský zákoník tedy zachoval pojem jednotka, ale dodal mu odlišný věcný obsah.

---

<sup>36</sup> Tato možnost je upravena v ust. § 2236 odst. 1 OZ: *„(...) Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor“*.

<sup>37</sup> Jedná se o přešůpek či jiný správní delikt podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Současný občanský zákoník nepoužívá v souladu se zásadou *superficies solo cedit* pojem podíl na společných částech domu, ale podíl na společných částech nemovité věci. Touto nemovitou věcí bude ve většině případů pozemek, na kterém je dům postaven a jehož je součástí, avšak může jí být také právo stavby, jehož je dům součástí, či dům, který se nestal součástí pozemku.

Obdobně jako podle předchozí právní úpravy, může být jednotka vymezena pouze některým ze zákonem stanovených způsobů. Tyto způsoby se oproti zákonu o vlastnictví bytů nijak zásadně neliší, a jednotka podle OZ tedy může vzniknout zápisem do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka nebo osoby oprávněné k tomu z jiného věcného práva, kterým rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, výstavbou na základě smlouvy o výstavbě, zápisem do katastru nemovitostí na základě dohody spoluvlastníků o oddělení ze spoluvlastnictví či o jeho zrušení a vypořádání, zápisem do katastru nemovitostí na základě dohody manželů o změně rozsahu nebo o vypořádání společného jmění manželů, nebo rozhodnutím soudu o vypořádání spoluvlastnictví či společného jmění manželů.

Co se týká právní povahy jednotky, současný občanský zákoník na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů stanovuje, že jednotka je nemovitou věcí. Na jednotku podle OZ se tedy použijí veškerá ustanovení o nemovitých věcech, pokud zákon jejich použití v některých případech přímo nevylučuje.

### **3.4 Společné části**

Společné části jsou v současném občanském zákoníku vymezeny oproti předchozí právní úpravě v mnoha ohledech odlišně. Základní rozdíl spočívá v tom, že ZOVB vymezoval pouze společné části domu, zatímco společné části podle OZ zahrnují nejen společné části domu, ale také pozemek, na němž je dům postaven a případně i vedlejší stavby nebo technická zařízení s právní povahou samostatných věcí, která slouží k užívání domu, ale jsou umístěna na jiném pozemku mimo dům.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 500.

Občanský zákoník definuje společné části jako „alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně“ a dále tuto definici upřesňuje v tom smyslu, že vyjmenovává určité části, které jsou vždy společnými částmi. Jedná se o pozemek, na němž je dům zřízen (nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům), dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu a stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a dále zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Občanský zákoník tedy vymezuje společné části poměrně obecně, neboť vychází ze skutečnosti, že v praxi může existovat velké množství typů domů, které mají každý své specifické stavební a technické řešení, z něhož vychází i konkrétní určení společných částí. Kromě toho závisí určení společných částí i na vůli oprávněných osob, které mohou vymezit společné části v prohlášení či v jiném dokumentu v souladu s požadavky na užívání daného domu.<sup>39</sup>

OZ však kromě obecného vymezení společných částí v zákoně počítá ve svém ust. § 1222 s existencí prováděcího předpisu, který určí společné části konkrétněji. Za tímto účelem bylo přijato nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Právní konstrukce uvedeného nařízení je taková, že v něm vyjmenované části jsou společnými částmi nemovité věci pouze na základě vyvratitelné domněnky (má se za to, že jsou společnými částmi). Důvodová zpráva k OZ k tomu uvádí, že tento prováděcí předpis nemá stanovovat donucujícím způsobem, které části se musí stát po vzniku jednotek částmi společnými (neboť to by ani nebylo ústavně přípustné), ale má poukázat na typické případy z praxe, kdy by měly být určité části považovány za společné a má sloužit spíše jako návod.<sup>40</sup>

Takto vymezené společné části jsou v bytovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, přičemž zde existuje podobně jako podle předchozí úpravy povinnost tyto společné části spravovat a udržovat. Osobou odpovědnou za správu společných částí bude ve většině případů společenství vlastníků jednotek. S existencí společenství

---

<sup>39</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 501.

<sup>40</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 529.

vlastníků jednotek počítal i ZOVB, avšak současný občanský zákoník upravuje tuto právnickou osobu v mnoha ohledech odlišně.

### 3.5 Podíl na společných částech

Jak zde již bylo řečeno, podíl na společných částech je jednou ze dvou složek, ze kterých sestává každá jednotka vymezená podle OZ, přičemž u každé jednotky musí být určena velikost příslušného podílu. Zatímco podle zákona o vlastnictví bytů existoval pouze jeden možný způsob určení velikosti podílů na společných částech, současný občanský zákoník umožňuje použít pro určení velikosti podílů tři různé způsoby. První z možností je určení podílů na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, přičemž podle důvodové zprávy zákonodárce tento způsob preferuje.<sup>41</sup> Druhou možností je určení velikosti podílů na společných částech pro všechny jednotky v domě stejně. V případě, že velikost podílů nebude určena žádným z výše uvedených způsobů, stanovuje zákon nevyvratitelnou domněnku, že je velikost podílů určena poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (tedy stejným způsobem, který stanovuje ZOVB).

Podle důvodové zprávy k OZ byly nové možnosti určení velikosti podílů zavedeny proto, že není důvod v tomto směru omezovat soukromou vůli vlastníků, avšak já se domnívám, že tyto možnosti mohou přinést určité komplikace. Především možnost určení podílů se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu se mi jeví velmi nejednoznačně vymezena. Mezi jednotlivými byty stejné podlahové plochy mohou jistě existovat významné rozdíly plynoucí právě z jejich umístění či vybavení, díky nimž mohou mít tyto byty značně rozdílnou hodnotu. Ze zákona však vůbec nevyplývá, zda má vyšší hodnota bytu vždy odůvodňovat větší podíl na společných částech, nebo zda může větší podíl na společných částech sloužit naopak jako kompenzace nižší hodnoty bytu. Navíc není nikde stanoveno, do jaké míry se na určení podílu mají podílet uvedené tři atributy a zda je nutné určení velikosti podílů tímto způsobem odůvodňovat.

---

<sup>41</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Sagit, 2012, str. 502.



K ochraně jednotlivých vlastníků má sloužit ustanovení, které přiznává v případě určení podílů se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu vlastníku jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnilly tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé. V případě, že nebude vlastníkovi vyhověno, dává zákon možnost, aby o změně podílů rozhodl soud. I vzhledem tomuto ustanovení by mělo být podle mého názoru vždy v prohlášení (či jiném dokumentu) určení velikosti podílů podle výše uvedených kritérií řádně odůvodněno, neboť bez takového odůvodnění by bylo značně složité posoudit, zda se okolnosti skutečně natolik změnilly a zda je v důsledku toho podíl určen jako zjevně nespravedlivý. Zákon však tuto povinnost přímo nestanovuje, tudíž předpokládám, že bude možné v prohlášení vymezit podíly i bez odůvodnění a v případě vzniku sporu pak bude dokazování změny okolností značně problematické. Povinnost odůvodnit určení velikosti podílů by mohla být dovozována z ustanovení § 1168 odst. 2 OZ o vadách prohlášení, ze kterého vyplývá, že pokud bude podíl na společných částech v prohlášení vymezen nesprávně či neurčitě, k takovému vymezení se nepřihlíží. To pravděpodobně znamená, že se namísto tohoto vymezení použije zákonná domněnka o určení velikosti podílů podle podlahových ploch. Zde je ovšem otázkou, jak se bude posuzovat neurčitost určení podílů a zda pod ni bude zahrnováno i určení velikosti podílů se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu bez bližšího odůvodnění.

Určení velikostí podílu tak, že jsou všechny stejné, může být jistě praktické v domech, kde mají všechny byty velmi podobné parametry. Problém však může podle mého názoru nastat v okamžiku, kdy se některý z vlastníků rozhodne svůj byt například zvětšit přístavbou či spojit s jiným bytem. V takovém případě nevznikne povinnost podíly upravit a bude záviset pouze na vůli vlastníků, zda podíly přepočítají podle jiných kritérií, či zda podíly ponechají jako stejné. Pokud by byly podíly ponechány jako stejné například v situaci, kdy vlastník spojí dva byty, a jeho byt bude mít tedy dvojnásobnou velikost, jistě nebude takovéto uspořádání spravedlivé. Výše uvedené ustanovení sloužící k ochraně vlastníků se však na tento případ nevztahuje.

Osobně se domnívám, že nové možnosti určení velikosti podílů na společných částech mohou způsobovat zbytečně mnoho komplikací, které nejsou dostatečně vyváženy přínosy takové úpravy.

## **4 Časová působnost občanského zákoníku**

Z předchozích kapitol je patrné, že se s účinností občanského zákoníku značně změnilo celé pojetí vlastnictví bytů a základní pojmy jako jednotka, byt nebo společné části dostaly nový význam. V této kapitole se budu zabývat především tím, jaký mělo nabytí účinnosti občanského zákoníku dopad na již existující jednotky, které byly vymezeny podle ZOVB, a tedy na základě značně odlišných pravidel.

Problematiku přechodu na novou právní úpravu řeší OZ především ve svých přechodných ustanoveních. Základním pravidlem OZ je, že se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. To znamená, že se ustanoveními současného občanského zákoníku řídí veškerá práva a povinnosti, které vznikly ode dne 1. 1. 2014, avšak to platí pouze v případě, že zákon nestanoví jinak. OZ totiž zároveň zavádí několik výjimek z tohoto pravidla, podle kterých se určitá práva a povinnosti budou řídit i po účinnosti OZ dosavadními právními předpisy.

### **4.1 Dva typy jednotek**

Pro oblast vlastnictví bytů je důležitá především výjimka uvedená v ust. § 3028 odst. 2 OZ, podle které se tímto zákonem sice obecně řídí i právní poměry týkající se věcných práv (tedy mimo jiné práva vlastnického), avšak jejich vznik a také práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti OZ se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Z uvedeného ustanovení vyplývá základní fakt, že se právní povaha jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů s účinností OZ nezměnila. Od účinnosti OZ je tedy třeba rozlišovat dva druhy jednotek, a to jednotky vymezené podle ZOVB a jednotky vymezené podle OZ. Jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů (tedy vymezené před účinností OZ) si i po účinnosti OZ zachovávají svou právní povahu, což znamená, že nejsou nemovitými věcmi a představují pouze byt jako prostorově

vymezenou část domu (bez podílu na společných částech). Jednotky vymezené po 1. 1. 2014 podle současného občanského zákoníku pak mají právní povahu odpovídající OZ, tedy jsou nemovitými věcmi a zahrnují byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

Existenci dvou druhů jednotek reflektuje i zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále také „katastrální zákon“ či „současný katastrální zákon“) ve svém vymezení předmětu evidence. Podle ust. § 3 odst. 1 katastrálního zákona se totiž v katastru kromě jiných věcí evidují také jednotky vymezené podle občanského zákoníku a jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Na jednotlivých listech vlastnictví se pak existence dvou druhů jednotek projevuje tak, že v části obsahující informace o jednotce je uveden typ jednotky (buď jednotka vymezená podle ZOVB, nebo jednotka vymezená podle OZ).

To, že v současné době existují z hlediska právní povahy dva typy jednotek, je tedy jasně stanoveno a nevznikají o tom žádné pochybnosti. Občanský zákoník ovšem již nijak přesvědčivě nestanovuje, do jaké míry mají být jeho ustanovení o právech a povinnostech použita na jednotky vymezené podle ZOVB, a výklad se v tomto směru může různit, o čemž se blíže zmíním v následujících odstavcích.

## **4.2 Stejná právní povaha všech jednotek v domě**

Další významné pravidlo týkající se právní povahy jednotek po účinnosti OZ, je stanoveno v § 3063 OZ, který zní takto: *„Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů“.* Znění tohoto ustanovení je podle názorů odborníků poněkud problematické a může být vykládáno různými způsoby.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Například SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013, str. 676

Vzhledem k více možnostem výkladu tohoto i některých dalších ustanovení týkajících se této problematiky se přechodnými ustanoveními zabývala Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy, která působí při Ministerstvu spravedlnosti a je stálým poradním orgánem ministra spravedlnosti v oblasti nového soukromého práva (dále jen „Expertní komise“). Expertní komise zveřejnila k této problematice několik výkladových stanovisek<sup>43</sup>, jejichž cílem je poskytnout veřejnosti jednotný výklad daných ustanovení. Uvedená výkladová stanoviska mají však pouze informační charakter a nejsou právně závazná, a názory v nich prezentované tudíž nemůžeme považovat za fakta, ale pouze za určité vodítko pro aplikaci příslušných ustanovení.

Výše citované problematické ustanovení má podle důvodové zprávy k OZ zamezit tomu, aby v jednom domě existovaly jednotky podle režimu ZOVB zároveň s jednotkami podle režimu OZ.<sup>44</sup> K takové situaci by jinak mohlo dojít například při výstavbě domu s jednotkami, pokud by některé jednotky vznikly výstavbou ještě před účinností OZ a jiné až po jeho účinnosti.<sup>45</sup> Tento požadavek je podle mého názoru logický, neboť vzhledem k zásadním odlišnostem věcného obsahu jednotky podle ZOVB a jednotky podle OZ by existence těchto jednotek v jednom domě současně nebyla dost dobře možná.

Citované ustanovení tedy zavádí pravidlo, že pokud v domě existovala před 1. 1. 2014 alespoň jedna jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (ke které někdo nabyl před uvedeným datem vlastnické právo), bude i po účinnosti OZ vznikat vlastnické právo ke všem jednotkám v tomto domě podle ZOVB (a to jak při převodu či přechodu jednotky na jinou osobu, tak při vzniku nové jednotky v domě).

---

<sup>43</sup> Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ, Výkladové stanovisko č. 16 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ, Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

<sup>44</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 1080.

<sup>45</sup> ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva*. 2013, roč. 152, č. 1, 37 – 49.

Jedno z výkladových stanovisek Expertní komise<sup>46</sup> pak upřesňuje, co je myšleno nabytím vlastnického práva k alespoň jedné jednotce, když uvádí, že k tomu, aby se vznik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě řídil podle ZOVB je zapotřebí, aby bylo nejpozději s účinky k 31. 12. 2013 vloženo do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy. Podle výkladového stanoviska tedy není nutné, aby do 31. 12. 2013 došlo k převodu některé z jednotek z vlastníka budovy na jinou osobu.

Nejvíce problematickou se dle mého názoru jeví formulace, že vlastnické právo k jednotce *vznikne podle dosavadních právních předpisů*, neboť z ní není jasné, do jaké míry se dosavadní právní předpisy na jednotky vymezené podle ZOVB použijí. Tato formulace by mohla být vykládána i velmi široce, tedy například tak, že se dosavadními právními předpisy budou řídit veškerá práva a povinnosti související s vlastnictvím jednotky vymezené podle ZOVB. S takovým výkladem většina odborníků nesouhlasí a považují jej spíše za extrémní.<sup>47</sup> V praxi by takový výklad totiž znamenal, že se na vlastnické vztahy k jednotkám vymezeným podle ZOVB současný občanský zákoník vůbec nepoužije a veškeré záležitosti se budou řídit podle dosavadních, již zrušených právních předpisů, což podle mého názoru jistě nebylo cílem autorů OZ. Velký problém by spočíval již v tom, že příslušné právní předpisy jsou již zrušeny, a nebylo by je tedy možné nijak novelizovat.

S výše popsaným velmi extenzivním výkladem se neztotožňují ani výkladová stanoviska Expertní komise a poskytují odlišnou interpretaci. Jedno z výkladových stanovisek<sup>48</sup> k tomu uvádí následující: „(...) *Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ<sup>49</sup> dopadá po účinnosti NOZ i nadále ZOVB co se týče vymezení předmětu vlastnického práva (tj. budou převáděny jednotky vymezené dle § 2 ZOVB) (...)*“. V souladu s citovaným stanoviskem se tedy dosavadní právní předpisy použijí na jednotku vymezenou podle ZOVB skutečně pouze pro vymezení

---

<sup>46</sup> Výkladové stanovisko č. 16 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ

<sup>47</sup> například ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva*. 2013, roč. 152, č. 1, 37 – 49; SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 676.

<sup>48</sup> Výkladové stanovisko č. 16 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. str. 676.

<sup>49</sup> Expertní komise používá ve svých stanoviscích zkratku NOZ pro zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

předmětu vlastnického práva, tedy pro vymezení jednak jednotky a jednak společných částí domu. Obdobný názor zastává i Eliáš, který uvádí, že dané ustanovení pouze „formuluje právní pravidlo, podle kterého se určí, co má osoba ve vlastnictví, nikoli jaká má vlastník k svému vlastnictví subjektivní práva a jak je případně ve svých vlastnických oprávněních omezen“.<sup>50</sup>

Já osobně se také přikláním k výkladu prezentovanému v citovaném stanovisku, neboť dle mého názoru by širší použití dosavadních předpisů na jednotky vymezené podle ZOVB nebyly v souladu s cíli občanského zákoníku. Je však třeba zopakovat, že žádný z uvedených výkladů není právně závazný a soudy se mohou v praxi přiklonit i k úplně jiné interpretaci.

### **4.3 Dopad přechodných ustanovení na převod jednotek**

Výše citované ustanovení dopadá do značené míry také na pravidla pro převod vlastnického práva k jednotkám a jeho formulace vzbuzuje určité nejasnosti i v této oblasti. Danou problematikou se budu blíže zabývat v kapitole č. 7 o převodu vlastnického práva k jednotce po účinnosti občanského zákoníku.

### **4.4 Shrnutí základních změn v pojetí vlastnictví bytů a dopadů přechodných ustanovení**

Současný občanský zákoník především již nadále nepoužívá pojem vlastnictví bytů a nahrazuje jej pojmem bytové spoluvlastnictví, což potvrzuje základní koncepci preferující spoluvlastnictví k nemovité věci jako celku, ze kterého pak vychází vlastnictví jednotlivých jednotek. Předmětem vlastnického práva je tedy stejně jako podle ZOVB jednotka, která má však oproti předchozí právní úpravě jiný věcný obsah, neboť v sobě nezahrnuje pouze byt či nebytový prostor, ale i podíl na společných částech nemovité věci. V souladu s přechodnými ustanoveními OZ si však jednotky existující před 1. 1. 2014 svůj věcný obsah zachovají a nebudou se nijak automaticky transformovat na nové jednotky. Zde je třeba si uvědomit, že takovýchto „starých“ jednotek je na našem území naprostá většina a nové jednotky vymezené podle OZ

---

<sup>50</sup> ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva*. 2013, roč. 152, č. 1, 37 – 49.

budou vznikat až postupem času zejména se vznikem nových bytových domů. Nevýhodou tohoto uspořádání podle mého názoru je, že bude v určitých případech nadále nutné vycházet z již zrušených právních předpisů, přičemž navíc není úplně jasné, v jak velkém rozsahu se mají tyto předpisy použít.

Kromě pojetí jednotky se změnilo také pojetí bytu, které již není vázáno na rozhodnutí příslušného úřadu v oblasti veřejného práva. Změnilo se také pojetí společných částí, kdy se již nevymezují zvláště společné části domu a společné části pozemku, ale v souladu se zásadou superficies solo cedit jde o společné části nemovité věci, do kterých je zahrnut pozemek i společné prvky domu. Toto nové pojetí se však opět týká pouze jednotek nově vymezených podle OZ.

## **5 Obecné poznámky k nabytí a k převodu vlastnického práva k jednotce**

V této práci se budu nadále zabývat především převodem vlastnického práva k jednotce, a proto v této kapitole poskytnu stručný úvod k problematice nabytí vlastnického práva a k převodu vlastnického práva jako jedné z možností jeho nabytí.

### **5.1 Nabytí vlastnického práva**

Pojem nabytí vlastnického práva je širším pojmem než převod vlastnického práva a znamená, že se určitá osoba (nabyvatel) stane vlastníkem věci, která jí dříve nepatřila. V právní teorii se rozlišují dva základní způsoby nabytí vlastnického práva, a to originární (původní) nabytí a derivativní (odvozené) nabytí.

Originární nabytí vlastnického práva představuje situaci, kdy se osoba stane vlastníkem věci, která dosud neexistovala jako předmět vlastnického práva (např. zhotovení věci), nebo nenáležela žádnému vlastníkovi (např. přivlastnění věci), nebo sice náležela určitému vlastníkovi, ale vlastnické právo k ní přešlo na nabyvatele bez ohledu na osobu dosavadního vlastníka, a tudíž není odvozováno od vlastnického práva původního vlastníka (např. vydržení).

Derivativní nabytí vlastnického práva oproti tomu představuje situaci, kdy se vlastnické právo nového vlastníka odvozuje od vlastnického práva původního vlastníka.

Typickým příkladem derivativního nabytí vlastnického práva převod vlastnického práva původního vlastníka na nabyvatele na základě smlouvy. Derivativním nabytím vlastnického práva je ale také například přechod vlastnického práva na dědice (ze zákona i na základě pořízení pro případ smrti), neboť v tomto případě je vlastnické právo nabyvatele také odvozeno od vlastnického práva původního vlastníka.<sup>51</sup>

## 5.2 Převod vlastnického práva

Z výše uvedeného výkladu vyplývá, že převod vlastnického práva je pouze jednou z možností nabytí vlastnického práva, přičemž se jedná o nabytí derivativní (odvozené). Převod vlastnického práva je v literatuře definován jako „každá smluvně založená změna v osobě vlastníka věci, při které nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od dosavadního vlastníka“.<sup>52</sup> K převodu vlastnického práva dochází tedy vždy na základě smlouvy, přičemž může jít o smlouvu kupní, darovací, směnnou či jinou smlouvu.

## 5.3 Převod vlastnického práva k jednotce

Jelikož je jednotka samostatným předmětem právních vztahů, může být svým vlastníkem mimo jiné převedena na jinou osobu. Jak již bylo řečeno, k převodu vlastnického práva k jednotce může dojít pouze na základě smlouvy (v ostatních případech nejde o převod, ale o přechod vlastnického práva), přičemž smlouva o převodu vlastnického práva musí obsahovat určité specifické náležitosti. V současné době je navíc třeba vycházet z toho, že existují jednak jednotky vymezené podle ZOVB a jednak jednotky vymezené podle OZ, přičemž pro každý z těchto typů jsou mírně rozdílné požadavky na smlouvu o převodu vlastnického práva. Nicméně základní postup převodu vlastnického práva je pro oba typy jednotek shodný.

Jelikož jsou jednotky (vymezené podle ZOVB i vymezené podle OZ) předmětem evidence katastru nemovitostí, nepostačí u nich k převodu vlastnického práva pouze smlouva, ale je třeba provést zápis v katastru nemovitostí. K nabytí vlastnického práva

---

<sup>51</sup> více KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 4. Praha: ASPI, 2005., str. 346 – 348.

<sup>52</sup> KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 4. Praha: ASPI, 2005., str. 348



k jednotce novým vlastníkem totiž dochází právě až tímto zápisem<sup>53</sup>. K převodu vlastnického práva k jednotce je tedy nutné nejprve sepsat platnou smlouvu o převodu vlastnického práva se všemi potřebnými náležitostmi (ty se mírně liší podle toho, o jaký typ jednotky jde) a poté podat návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

Smlouva, kterou se převádí vlastnické právo k jednotce, může naplňovat znaky některého ze smluvních typů uvedených v zákoně, nebo může mít podobu nepojmenované smlouvy. Smluvními typy, které mohou být využity pro převod vlastnického práva k jednotce, jsou především obecná kupní smlouva či smlouva o koupi závodu<sup>54</sup>, darovací smlouva a směnná smlouva.

## **6 Převod vlastnického práva k jednotce podle zrušeného zákona o vlastnictví bytů**

V této kapitole se budu zabývat právní úpravou převodu vlastnického práva, která platila před přijetím současného občanského zákoníku, a to především za účelem následného porovnání s právní úpravou po rekodifikaci. Cílem této kapitoly je pouze stručný popis základních prvků předchozí právní úpravy.

Před přijetím OZ se převod vlastnického práva k jednotce řídil ustanoveními předchozího občanského zákoníku o převodu vlastnického práva k nemovité věci a zákonem o vlastnictví bytů. Jelikož jednotka je předmět právních vztahů v mnoha ohledech specifický, obsahoval ZOVB řadu speciálních ustanovení týkajících se právě tohoto převodu. Obecné právní předpisy se použily pouze na záležitosti, které nebyly zákonem o vlastnictví bytů upraveny.

Základním specifikem převodu vlastnického práva k jednotce podle ZOVB bylo, že se nikdy nepřevádělo pouze vlastnické právo k jednotce, ale vždy s ním přecházel i spoluvlastnický podíl na společných částech domu a případně i další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí

---

<sup>53</sup> Současný občanský zákoník tuto skutečnost upravuje v ust. § 1105, předchozí občanský zákoník tuto skutečnost upravoval v ust. § 133 odst. 2.

<sup>54</sup> Podle předchozí právní úpravy plnila obdobnou funkci smlouva o převodu obchodního podílu podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů.

domu. Jak již bylo uvedeno, podíl na společných částech domu je neoddělitelně spjatý s jednotkou vymezenou podle ZOVB, a není tedy možné převést tento podíl samostatně. Stejně tak není možné převést samostatně pouze jednotku vymezenou podle ZOVB bez podílu na společných částech domu. V převodní smlouvě podle ZOVB bylo tedy nutné řádně specifikovat jednotku a také určit podíl na společných částech domu, který přechází spolu s jednotkou. Toto pojetí platí při převodu jednotky vymezené podle ZOVB i v současnosti, neboť právní povaha jednotky vymezené podle ZOVB zůstává zachována.

Ohledně podílu na pozemku nebyla situace tak jednoznačná, neboť spoluvlastnické právo k pozemku nebylo s vlastnickým právem k jednotce spojeno ve všech případech.<sup>55</sup> V případě, že vlastník jednotky byl současně spoluvlastníkem pozemku, bylo možné vlastnické právo k jednotce vymezené podle ZOVB převést pouze současně s podílem na pozemku. Obdobně jako u podílu na společných částech domu tedy nebylo možné převést samostatně podíl na pozemku ani nebylo možné převést pouze jednotku vymezenou podle ZOVB bez podílu na pozemku a podíl na pozemku bylo nutné uvést i do převodní smlouvy. Toto pojetí platí pro jednotku vymezenou podle ZOVB opět i v současné době.

## **6.1 Přechod práv a povinností na nabyvatele jednotky**

Podle zákona o vlastnictví bytů přecházely s převodem jednotky na nabyvatele kromě spoluvlastnického podílu na společných částech domu a případně na pozemku i některé další práva a povinnosti. ZOVB tyto práva a povinnosti vymezoval v ust. § 20 odst. 3 následujícím způsobem: *„Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám“.*

---

<sup>55</sup> Spoluvlastnické právo k pozemku není s vlastnickým právem k jednotce spjata ve všech případech, neboť vzhledem k neexistenci zásady superficies solo cedit mohlo při rozdělování domu na jednotky dojít k situaci, že vlastník domu nebyl vlastníkem pozemku pod ním. V takovém případě není pozemek, na kterém je dům postaven, ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, a spoluvlastnické právo k pozemku tedy nemůže být spjata s vlastnickým právem k jednotce.

Z uvedeného ustanovení jednoznačně vyplývá, že na nového vlastníka přecházela vždy věcná práva, tedy především zástavní práva a věcná břemena váznoucí na domě jako celku (při prvním převodu jednotky) či na jednotce (při dalších převodech). Kromě toho přecházely na nabyvatele i další závazky a práva týkající se společných částí domu a pozemku (tedy kromě věcných práv i práva a povinnosti vyplývající z obligačních vztahů). Z uvedené formulace však nebylo možné jednoznačně určit, na které všechny práva a závazky dopadá. Většinový výklad se shodoval v tom, že se přechod týkal například práv a povinností z nájemní smlouvy (což bylo i přímo stanoveno v předchozím občanském zákoníku), práv a povinností týkajících se prostorů v domě, které slouží i jiným osobám, než vlastníkům jednotek<sup>56</sup>, práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o výstavbě či práv a povinností týkajících se správy domu včetně povinnosti přispívat na náklady spojené s touto správou.<sup>57</sup>

Problematickou otázkou byl pak především přechod splatných dluhů souvisejících se správou domu na nabyvatele jednotky, neboť názory na to, zda tyto dluhy přecházejí či ne, se rozcházely.<sup>58</sup> V praxi pak spíše převládl názor, že tyto dluhy na nabyvatele jednotky nepřecházejí, k čemuž se ve své judikatuře přiklonil i Nejvyšší soud ČR.<sup>59</sup> V zákoně o vlastnictví bytů však tato problematika zůstávala nadále nejednoznačnou, což bylo do určité míry odstraněno až s přijetím současného občanského zákoníku.

---

<sup>56</sup> podle ust. § 13 odst. 6 ZOVB

<sup>57</sup> ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 274 – 275; NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef, HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav, HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 4. Praha: C. H. Beck, 2000, str. 244 – 245.

<sup>58</sup> Například v publikaci NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef, HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav, HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 4. Praha: C. H. Beck, 2000 (str. 244) autoři uvádějí, že je zde na místě použít restriktivní výklad a vyloučit přechod splatných dluhů na nabyvatele jednotky. Naopak Dvořák ve své publikaci předkládá názor, že nový vlastník vstupuje do všech práv a povinností původního vlastníka jednotky, které s jednotkou souvisejí, a že se tedy stává i dlužníkem ve vztahu k společenství (viz DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, str. 222).

<sup>59</sup> Například v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2010 sp. zn. 22 Cdo 242/2009 soud uvádí, že vlastník jednotky, který jednotku převedl na jiného, je pasivně legitimován ve sporu o platby záloh podle § 15 odst. 2 ZOVB, které se staly splatnými v době, kdy byl vlastníkem jednotky a že na nabyvatele tato povinnost nepřechází.

## 6.2 Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce podle ZOVB

Jak již bylo uvedeno výše, smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce<sup>60</sup> musela být v souladu jednak s ustanoveními předchozího občanského zákoníku a jednak s ustanoveními ZOVB. Předchozí občanský zákoník stanovoval především základní požadavky pro platnost smlouvy, jako je určitost, srozumitelnost či vážnost a dále požadavky na formu smlouvy. Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce musela být uzavřena v písemné formě, jinak byla neplatná, přičemž se jednalo o neplatnost absolutní.<sup>61</sup> Zákon o vlastnictví bytů pak vyjmenovával podstatné náležitosti takové smlouvy.<sup>62</sup>

V tomto směru zákon o vlastnictví bytů v podstatě rozlišoval mezi dvěma druhy smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce, a to mezi smlouvou o prvním převodu jednotky a smlouvou o všech dalších převodech jednotky. První převod jednotky znamenal její první převod na nového vlastníka poté, co jednotka vznikla jedním ze zákonem stanovených způsobů.<sup>63</sup> Specifikum prvního převodu jednotky pak spočívalo především v tom, že smlouva musela podle ZOVB obsahovat více povinných náležitostí, než smlouva o dalších převodech.<sup>64</sup>

V předchozích kapitolách již bylo vysvětleno, že se pro nabývání vlastnického práva k jednotkám vymezeným podle ZOVB použijí i v současnosti do určité míry

---

<sup>60</sup> Zákon o vlastnictví bytů pojmenovává tuto smlouvu jako smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, avšak v souladu s terminologií nového občanského zákoníku používám v této práci pojem smlouva o převodu vlastnického práva.

<sup>61</sup> viz ust. 46 odst. 1 a § 40 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.

<sup>62</sup> Každá smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce musí podle ZOVB obsahovat označení budovy nebo domu údají podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek.

<sup>63</sup> Jednotka může podle ZOVB vzniknout těmito způsoby: 1) vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, 2) výstavbou jednotky provedené na základě smlouvy o výstavbě, 3) dohodou spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, 4) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, 5) dohodou o vypořádání společného jmění manželů, 6) rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů.

<sup>64</sup> Smlouva o převodu první jednotky musela například obsahovat popis bytu, jeho příslušenství a vybavení, určení společných částí domu či práva a závazky týkající se domu a jeho společných částí, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky. Ke smlouvě musel být navíc přiložen půdorys všech podlaží či jejich schémata určující polohu jednotek a údaje o podlahových plochách jednotek.

dosavadní právní předpisy. Otázkou je, zda se mají příslušná přechodná ustanovení vykládat tak, že se smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce vymezené podle ZOVB má i v současné době řídit výše popsanými ustanoveními (tedy zda má například obsahovat náležitosti popsané v ZOVB). Této problematice se budu věnovat v následující kapitole.

### **6.3 Ochrana nájemce bytu**

Zákon o vlastnictví bytů poskytoval do určité míry ochranu nájemcům bytu pro případ prvního převodu vlastnického práva k jednotce na jinou osobu. Tato ochrana spočívala v podstatě ve dvou různých na sebe navazujících oprávněních nájemce a vztahovala se pouze na fyzické osoby jako nájemce, nikoli na osoby právnické.

První způsob ochrany nastoupil v případě, že se vlastník domu rozděleného na jednotky rozhodl poprvé převést vlastnické právo k jednotce, která byla v nájmu jiné fyzické osoby. Tato ochrana spočívala v tom, že vlastník byl povinen nabídnout převod vlastnického práva k dané jednotce nejprve příslušnému nájemci. Nabídka musela být písemná a musela v podstatě obsahovat veškeré náležitosti požadované pro smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce včetně kupní ceny. Nájemce měl pak ze zákona šestiměsíční lhůtu na to, aby nabídku přijal a až v případě, že tak neučinil, mohl vlastník převést vlastnické právo k jednotce jiné osobě. Obdobná ochrana se dále týkala také fyzické osoby, která smluvně užívala jednotku jako ateliér.

Po uplynutí uvedené šestiměsíční lhůty nastupoval druhý způsob ochrany nájemce, který spočíval v tom, že nájemce měl ještě po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty právo na přednostní koupi jednotky za podmínky, že za ni zaplatí cenu nabídnutou jiným zájemcem. Oproti prvnímu způsobu ochrany se zde již počítalo s třetí osobou, která měla zájem jednotku koupit za určitých podmínek a za určitou kupní cenu.

Je však třeba zopakovat, že popsaná ochrana se týkala pouze případů, kdy docházelo k prvnímu převodu jednotky ze strany původního vlastníka domu na jinou osobu, a nikoli případů, kdy svou jednotku převáděl již další vlastník jednotky.

Kromě této obecné ochrany nájemce při prvním převodu jednotky poskytoval zákon o vlastnictví bytů ochranu také členům bytového družstva, kteří byli nájemci družstevního bytu. Ochrana člena družstva jako nájemce bytu spočívala v tom, že družstvo nemohlo převést příslušnou jednotku do vlastnictví nikoho jiného, než právě člena družstva, který byl zároveň nájemcem příslušného bytu. Tato úprava se však týkala skutečně pouze družstevních bytů, kterými se v této práci nezabývám, a zmiňuji ji zde pouze pro účely srovnání s právní úpravou současného občanského zákoníku, který obdobnou ochranu rozšiřuje i na jiné právnické osoby.

#### **6.4 Zápis do katastru nemovitostí**

Jak již bylo uvedeno, k uskutečnění převodu vlastnického práva k jednotce na jinou osobu je třeba provést zápis v katastru nemovitostí. Kromě současného občanského zákoníku nabyl ke dni 1. 1. 2014 účinnosti také katastrální zákon<sup>65</sup>, který v mnoha ohledech změnil postup provádění zápisů do katastru nemovitostí, což mělo samozřejmě dopad i na zápis změny převodu vlastnického práva k jednotce. Před přijetím současného katastrálního zákona se zápisy do katastru nemovitostí řídily zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ve znění jeho novel a zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění jeho novel a dále prováděcími předpisy k těmto zákonům. V této části práce pouze stručně popíši, jaký byl postup zápisu převodu vlastnického práva k jednotce právě podle uvedených, dnes již zrušených předpisů, a to za účelem následného porovnání se současnou právní úpravou.

Skutečnost, že k nabytí vlastnického práva nabyvatele k jednotce na základě smlouvy došlo až jeho vkladem do katastru nemovitostí, vycházela z ust. § 133 odst. 2 předchozího občanského zákoníku. Zápis jednotlivých skutečností do katastru nemovitostí bylo možné provést třemi způsoby (vkladem, záznamem a poznámkou), přičemž zápis převodu vlastnického práva k jednotce na základě smlouvy se prováděl vždy pouze vkladem.<sup>66</sup> Právní účinky vkladu vznikaly na základě pravomocného

---

<sup>65</sup> zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

<sup>66</sup> V případě, že jednotka například přešla na nabyvatele na základě rozhodnutí soudu či jiného státního orgánu, prováděl se zápis do katastru nemovitostí záznamem.

rozhodnutí o jeho povolení, a to zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

Řízení o povolení vkladu se tedy zahajovalo doručením písemného návrhu účastníka na zahájení řízení o povolení vkladu (návrh na vklad), přičemž od roku 2012 bylo možné podat tento návrh pouze na formuláři stanoveném prováděcí vyhláškou.<sup>67</sup> Návrh na vklad mohl podat kterýkoli z účastníků řízení (tedy převodce i nabyvatel) a jeho přílohou musela být především příslušná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce. Příslušnou smlouvu bylo nutné katastrálnímu úřadu podat v počtu o dva větším, než byl počet účastníků řízení.

Katastrální úřad poté zkoumal, zda jsou splněny všechny podmínky pro provedení vkladu a v případě, že podmínky splněny byly, rozhodl, že se vklad povoluje a vklad do katastru provedl. Rozhodnutí o provedení vkladu se účastníkům řízení nemuselo oznamovat a nebylo proti němu možné podat žádný opravný prostředek. Po provedení vkladu zaslal katastrální úřad všem účastníkům řízení jedno vyhotovení příslušné smlouvy opatřené doložkou o provedení vkladu<sup>68</sup> a zbylá dvě vyhotovení založil do spisu a do sbírky listin.

Pokud katastrální úřad z nějakého důvodu návrh na vklad zamítl, vydal o tom odůvodněné rozhodnutí, které doručil všem účastníkům řízení. Proti zamítavému rozhodnutí také nebylo možné podat žádný opravný prostředek, ale bylo možné bránit se žalobou v rámci civilního soudnictví.

Lhůta, ve které byl katastrální úřad povinen vydat rozhodnutí o povolení či zamítnutí návrhu na vklad se řídila podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). Katastrální úřad byl povinen v souladu se správním řádem vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení. Pokud šlo o zvláště složitý případ, tato lhůta se mohla prodloužit o dalších 30 dnů. Uvedená lhůta je však ve správním řádu stanovena pouze jako pořádková lhůta a její nedodržení není spojeno s žádnými konkrétními právními následky.

---

<sup>67</sup> Jednalo se o vyhlášku č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

<sup>68</sup> Tato povinnost katastrálního úřadu nevyplývala ze zákona, ale z § 35 odst. 2 vyhlášky č. 190/1996 Sb.

## 6.5 Daňové povinnosti spojené s převodem vlastnického práva k jednotce

S převodem vlastnického práva k jednotce byla před účinností OZ spojena především povinnost zaplatit daň z převodu nemovitostí podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon byl s účinností od 1. 1. 2014 zrušen a nahrazen jiným právním předpisem, avšak pro následné porovnání zde opět uvádím několik základních informací o výše uvedené dani.

Předně je třeba říci, že ačkoli jednotka vymezená podle ZOVB není nemovitou věcí, povinnost platit daň z převodu nemovitostí se na jednotky vztahovala, a to v souladu s ust. § 3 odst. 2 ZOVB, podle kterého se právní vztahy k jednotkám řídí ustanoveními právních předpisů, které se týkají nemovitých věcí. Povinnost platit daň z převodu nemovitostí se vztahovala pouze na úplné převody, tedy především na převody na základě kupní smlouvy (naopak v případě darování jednotky se tato daň neplatila).

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí byl při převodu vlastnického práva k jednotce na základě smlouvy vždy převodce (prodávající), přičemž nabyvatel byl ze zákona ručitelem.

Pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí bylo v naprosté většině případů převodu na základě smlouvy<sup>69</sup> nutné nechat si vypracovat znalecký posudek v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Základem daně byla cena určená znalcem, a to i v případě, že byla jednotka převáděna za nižší cenu. Sazba daně činila 4% a daň se vypočítala jako součin základu daně zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru a této sazby. Pokud šlo o výměnu nemovitých věcí, považovala se z hlediska této daně za jeden převod a daň se vybírala pouze z té nemovité věci, kde byla vyšší. Poplatník daně byl povinen podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí.

---

<sup>69</sup> Výjimkou byl převod jednotky z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku, kdy byla základem daně cena sjednaná ve smlouvě.



Kromě daně z převodu nemovitostí byla s některými převody vlastnického práva k jednotce spojena také povinnost zaplatit daň darovací podle výše uvedeného zákona či daň z příjmu podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Povinnost zaplatit daň darovací vznikala při bezúplatném převodu vlastnického práva k jednotce (darování), avšak pouze v případě, že nebyl naplněn některý z důvodů osvobození od daně. V případě darování jednotek mělo význam především osvobození na základě příbuzenského vztahu dárce a obdarovaného.<sup>70</sup> V případě, že nebyly naplněny důvody pro osvobození od daně, platila se darovací daň ve výši 19% z ceny jednotky zjištěné znalcem.

Povinnost zaplatit daň z příjmu se vztahovala na úplatné převody, a to opět pouze v případě, kdy nebyl naplněn některý z důvodů pro osvobození od této daně. Důvody k osvobození vycházely především z časového testu, v rámci něhož musel mít převodce jednotku po určitou dobu ve svém vlastnictví či v ní musel mít trvalé bydliště.

## **7 Převod vlastnického práva k jednotce po účinnosti OZ**

V této kapitole se budu zabývat možnostmi převodu vlastnického práva k jednotce v současné době, tedy za účinnosti občanského zákoníku. Cílem kapitoly je komplexně popsat právní úpravu převodu vlastnického práva k jednotce, a to především s důrazem na skutečnosti, u nichž došlo s účinností OZ k významnějším změnám.

### **7.1 Převod dvou typů jednotek**

V předchozích kapitolách již bylo popsáno, že v současné době existují v souladu s přechodnými ustanoveními OZ dva typy jednotek (jednotky vymezené podle ZOVB a jednotky vymezené podle OZ), přičemž toto dvojí vymezení jednotek má vliv i na právní úpravu jejich převodu. Předně je třeba určit, jakými právními předpisy se bude převod vlastnického práva k oběma typům jednotek řídit. U jednotky

---

<sup>70</sup> K osvobození od daně darovací docházelo, pokud dárce a obdarovaný byli příbuzní v pokolení přímém či manželé a dále sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety, manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly jedna na druhou odkázány výživou.

vymezené podle OZ nevzniká v tomto ohledu žádný problém, neboť se použijí pouze v současné době platné a účinné právní předpisy (především OZ). Jednotky vymezené podle ZOVB si však i po účinnosti OZ zachovávají svou právní povahu a OZ ve zde již citovaném § 3063 stanovuje, že vlastnické právo k nim bude i nadále vznikat podle dosavadních právních předpisů. Opět zde však vyvstává otázka, co tato formulace pro převod vlastnického práva k jednotce vymezené podle ZOVB znamená.

V kapitole o časové působnosti OZ jsem již uvedla, že podle většinového výkladu daného ustanovení se dosavadní právní předpisy použijí pouze co do vymezení předmětu vlastnického práva (tedy jednotky a společných částí domu), a nikoli ohledně práv a povinností vlastníka či ohledně správy domu. V oblasti převodu vlastnického práva k jednotce zde pak mohou vznikat nejasnosti ohledně toho, jakými právními předpisy se má řídit smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce vymezené podle ZOVB, tedy především zda má taková smlouva obsahovat náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce podle ZOVB, či zda se má plně řídit občanským zákoníkem.

K této problematice byla vydána v průběhu času dvě výkladová stanoviska Expertní komise, která si v této věci odporují. V dubnu roku 2013 bylo zveřejněno stanovisko<sup>71</sup>, které uvádí následující: *„Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklých před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále zákon o vlastnictví bytů jednak z hlediska předmětu převodu vlastnického práva (budou převáděny jednotky vymezené dosavadním zákonem o vlastnictví bytů), jednak z hlediska povinných náležitostí smlouvy stanovených zákonem o vlastnictví bytů (pokud jde o označení předmětu převodu a další náležitosti předepisované v § 6 zákona o vlastnictví bytů).“* V lednu roku 2014 pak bylo zveřejněno v této věci rozšířené stanovisko<sup>72</sup>, které naopak uvádí: *„(...) Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již budou řídit novou právní úpravou“.*

---

<sup>71</sup>Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ

<sup>72</sup> Výkladové stanovisko č. 16 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ

Výše uvedené jen potvrzuje, že se jedná skutečně o problematickou otázku a Expertní komise ohledně ní v průběhu času pravděpodobně přehodnotila svůj názor. S novějším výkladem se ztotožnil i Český úřad zeměměřičský a katastrální, neboť ve svých Pokynech č. 44<sup>73</sup> uvádí, že povinné náležitosti smlouvy o převodu a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce vymezené podle ZOVB se řídí právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014. V literatuře se však objevuje i dle mého názoru přesnější výklad, že v případě převodu jednotky vymezené podle ZOVB je nutné tuto jednotku identifikovat způsobem uvedeným v ZOVB, ovšem s tím, že náležitosti smlouvy musí současně odpovídat obecné úpravě smluv v OZ.<sup>74</sup> Podle mého názoru je nepochybné, že musí být převodní smlouva v souladu s OZ, neboť se jedná o účinný právní předpis, podle kterého se musí řídit všechny typy smluv, avšak zároveň je nutné, aby byla jednotka vymezená podle ZOVB ve smlouvě řádně popsána (aby byla splněna podmínka určitosti smlouvy), přičemž tento popis by pravděpodobně měl odpovídat i zákonu o vlastnictví bytů.

## **7.2 Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce**

### **7.2.1 Obecné požadavky na převodní smlouvu**

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce (vymezené podle OZ i vymezené podle ZOVB) musí být i vzhledem k výše uvedenému ve všech ohledech v souladu s občanským zákoníkem. Aby šlo o platné právní jednání, musí smlouva svým obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu, musí v ní být zjevně projevena vážná vůle jednajících osob a její obsah musí být určitý a srozumitelný. V případě, že by při uzavírání smlouvy chyběla vůle jednajících osob nebo by tato vůle nebyla vážná či nebyla zjevně projevena, anebo kdyby pro neurčitost či nesrozumitelnost nebylo možné zjistit obsah smlouvy ani výkladem, jednalo by se podle OZ o zdánlivé (nicotné)

---

<sup>73</sup>Jedná se o Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 20. 12. 2013 č. j. ČÚZK – 25637/2013-22, které uvedené pravidlo stanovují v čl. 3 odst. 1.1.1. Tyto pokyny nejsou obecně závazným právním předpisem, jedná se o resortní předpisy, které jsou závazné pouze pro katastrální úřady.

<sup>74</sup>ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 537

právní jednání. Takové jednání z hlediska práva vůbec neexistuje a nepřihlíží se k němu.

Ohledně formy smlouvy OZ obdobně jako předchozí občanský zákoník stanovuje, že smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce musí mít písemnou formu. Jde o právní jednání, kterým se převádí věcné právo k nemovité věci, přičemž povinnost písemné formy takových jednání je stanovena v § 560 OZ. Občanský zákoník dále vyžaduje, aby projevy všech jednajících osob byly na téže listině. V případě, že by smlouva nebyla uzavřena v písemné formě, byla by neplatná, přičemž OZ dává stranám možnost tuto vadu dodatečně zhojit. Podle předchozích právních předpisů šlo v tomto případě vždy o absolutní neplatnost, avšak podle OZ to není tak jednoznačné, neboť absolutně neplatná jsou pouze taková jednání, která se přičí dobrým mravům anebo která odporují zákonu a zjevně narušují veřejný pořádek. Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce, která by neměla písemnou formu, by jistě odporovala zákonu, ale otázkou je, zda by také zjevně narušovala veřejný pořádek. Tuto otázku pravděpodobně objasní až rozhodovací praxe soudů, nicméně vlastnické právo k jednotce by na základě takové smlouvy převedeno být nemělo již z toho důvodu, že by nebyly splněny podmínky pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí.

### **7.2.2 Náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce**

Současný občanský zákoník na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů speciálně nestanovuje podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce. Podle důvodové zprávy k OZ není taková úprava nutná, neboť zde postačí obecná úprava smluv o převodu vlastnického práva k nemovité věci.<sup>75</sup>

Obligatorní náležitosti smlouvy pak vyplývají především z požadavku určitosti právního jednání. Aby smlouva naplnila požadavek určitosti, musí v ní být mimo jiné dostatečně určitě popsány strany smlouvy (fyzické či právnické osoby) a předmět smlouvy (v tomto případě jednotka). Jednotka tedy musí být ve smlouvě označena tak, aby ji bylo možné dostatečně identifikovat a odlišit od jiných předmětů. V případě, že

---

<sup>75</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 514

by tyto podmínky nebyly splněny, jednalo by se o zdánlivé právní jednání, ke kterému se vůbec nepřihlíží.

Konkrétní požadavky na označení jednotky pak stanovuje katastrální zákon. Podle ust. § 8 písm. e) tohoto zákona musí být jednotka označena údaji katastru, a to jednak číslem jednotky a jejím pojmenováním, a jednak označením budovy, v níž je vymezena (pokud není budova součástí pozemku ani práva stavby), nebo označením pozemku či práva stavby, jehož je budova součástí. V případě, že jednotka nebude ve smlouvě označena v souladu s požadavky katastrálního zákona, nezakládá tato skutečnost neplatnost smlouvy o převodu, ale zakládá povinnost katastrálního úřadu zamítnout návrh na vklad podaný na základě takové smlouvy. Katastrální úřad totiž v souladu s ust. § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona vždy zkoumá, zda vkladová listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru (mimo jiné řádné označení nemovité věci), a pokud tomu tak není, nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu podle ust. § 18 odst. 1 katastrálního zákona.

Právní povaha předmětu převodu vlastnického práva se bude lišit podle toho, zda se převádí jednotka vymezená podle ZOVB či jednotka vymezená podle OZ, což bude třeba reflektovat i při označení předmětu převodu ve smlouvě. Pokud se převádí jednotka vymezená podle ZOVB, je nutné spolu s ní ve smlouvě vymezit a převést i podíl na společných částech domu a případně na pozemku. Pokud se jedná o jednotku vymezenou podle OZ, převádí se pouze jednotka, neboť podíl na společných částech je již její součástí. Domnívám se, že pro řádné vymezení jednotky by měl být popsán i podíl na společných částech jako její součást, avšak katastrální zákon ani OZ to přímo nestanovují.

Aby se jednalo o smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce, musí z této smlouvy skutečně vyplývat, že jedna smluvní strana převádí vlastnické právo k vymezené jednotce na druhou smluvní stranu. Konkrétní podmínky převodu pak mohou být stanoveny různě s ohledem na konkrétní okolnosti daného případu.

### **7.2.3 Smluvní typy**

Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce může buď naplňovat znaky některého ze smluvních typů uvedených v zákoně, nebo nemusí naplňovat znaky žádného smluvního typu (tzv. nepojmenovaná smlouva). Možnost uzavřít smlouvu, která nenaplnuje znaky žádného ze smluvních typů, je obecně stanovena v § 1746 odst. 2 OZ a týká se nepochybně i převodu vlastnického práva k jednotce.

Mezi smluvní typy, na základě kterých je možné převést vlastnické právo k jednotce, patří podle OZ obecná kupní smlouva, smlouva o koupi závodu, darovací smlouva a směnná smlouva.

## **7.3 Práva a povinnosti přecházející na nabyvatele jednotky**

S převodem vlastnického práva k jednotce vždy přecházejí na nabyvatele určitá související práva a povinnosti. Za účinnosti předchozích právních předpisů vznikaly v této oblasti problémy, neboť zde právní úprava nebyla jednoznačná a otázku přechodu práv a povinností řešila do určité míry i judikatura.<sup>76</sup> Současný občanský zákoník již upravuje tuto oblast podrobněji a na některé dříve nejasné otázky přináší jednoznačné odpovědi.

Základním pramenem pro oblast přechodu práv a povinností na nabyvatele věci je § 1106 OZ, který stanovuje, že kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená. Nabytí práv a povinností s věcí spojených se váže na okamžik nabytí vlastnického práva k věci, přičemž v případě jednotky se jedná o okamžik zápisu nového vlastníka do katastru nemovitostí.

Zákon dále řeší, jak je to s přechodem závad váznoucích na nabývané věci, přičemž rozlišuje, zda jde o závady zapsané ve veřejném seznamu či o jiné závady. Závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu, přejímá nabyvatel vlastnického práva vždy, zatímco závady, které nejsou zapsány ve veřejném seznamu, nabyvatel přejímá pouze v případě, že je měl či mohl zjistit, nebo že to bylo ujednáno, nebo i v jiných případech pokud tak stanoví zákon. Jedná se o obecnou úpravu, která dopadá také na převod vlastnického práva k jednotce. Je však třeba zdůraznit, že se tato úprava týká pouze závad váznoucích na věci, nikoli osobních závazků převodce

---

<sup>76</sup> Blíže viz kapitola 6

jako je například dluh z úvěru, ze kterého byla jednotka pořízena. Takový dluh na nabyvatele na základě uvedeného ustanovení nepřechází.

### **7.3.1 Závady zapsané v katastru nemovitostí**

Pro oblast převodu vlastnického práva k jednotce z výše uvedeného vyplývá především to, že veškerá zatížení jednotky zapsaná v katastru nemovitostí přecházejí automaticky na nabyvatele jednotky. V případě jednotek se bude jednat zejména o zástavní právo či věcné břemeno, ale také například o právo nájmu (pokud je zapsáno v katastru nemovitostí). Uvedené závady přecházejí na nabyvatele jednotky vždy, a nabyvatel se tedy nemůže domáhat toho, že na něj nepřešly, protože o nich nevěděl.

Zde je třeba zmínit novou zvláštní úpravu týkající se zástavního práva k věci uvedenou v ust. § 1888 odst. 2 OZ. Toto ustanovení zakládá pro případ, že na nabyvatele přejde při převodu vlastnického práva věci zapsané ve veřejném seznamu i zapsané zástavní právo váznoucí na věci vyvratitelnou domněnku, že na nabyvatele přešel i dluh zajištěný tímto zástavním právem. Pro oblast převodu vlastnického práva k jednotce to znamená, že pokud je na nabyvatele převedena jednotka, na které vázne zástavní právo zapsané v katastru nemovitostí a v převodní smlouvě si strany ohledně přechodu dluhu nic nedohodnou, má se za to, že na nabyvatele jednotky přechází i dluh zajištěný zástavním právem. Jelikož je k převzetí dluhu jiným dlužníkem obecně požadován souhlas věřitele, nepřechází dluh ani v tomto případě automaticky, ale je třeba, aby po převodu vlastnického práva k jednotce vyzval převodce písemně věřitele, aby namísto něho přijal nabyvatele jako nového dlužníka. Pokud věřitel odepře souhlas, dluh na nabyvatele nepřechází a pokud souhlas udělí, dluh na nabyvatele přechází. Oproti obecné úpravě převzetí dluhu je zde rozdíl v tom, že pokud věřitel na výzvu nereaguje, platí podle zákona nevyvratitelná domněnka, že souhlas dal, pokud byl na tento následek ve výzvě výslovně upozorněn.

### **7.3.2 Závady nezapsané v katastru nemovitostí**

Závady váznoucí na jednotce, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí či v jiném veřejném seznamu, nepřecházejí na nabyvatele jednotky vždy, ale pouze za splnění stanovených podmínek. Zákon stanovuje tři skupiny případů, kdy závady na nabyvatele přecházejí, a to pokud nabyvatel tyto závady měl a mohl z okolností zjistit, pokud si to strany ujednaly, nebo pokud tak stanoví zákon.

Přímo za zákona přecházejí na nabyvatele například práva a povinnosti z nájmu<sup>77</sup>, což má velký význam mimo jiné právě pro převod vlastnického práva k jednotce. Pokud tedy někdo nabude jednotku na základě převodní smlouvy, přejdou na něho práva a povinnosti z nájmu vždy, a to i v případě, že o sjednaném nájmu nevěděl. Pokud však nabyvatel o nájmu nevěděl, nebudou pro něj jako pro nového pronajímatele závazné povinnosti, které si původní pronajímatel (převodce) s nájemcem sjednali nad rámec zákona. Nabyvatel jednotky, který o existujícím nájmu nevěděl a ani neměl rozumný důvod pochybovat, že jednotka není pronajata, má navíc právo nájem vypovědět, a to do tří měsíců ode dne, kdy se o nájmu dozvěděl s tříměsíční výpovědní dobou. Pokud nabyvatel o sjednaném nájmu věděl, nemá právo jen z důvodu změny vlastníka nájem vypovědět, ledaže by to bylo sjednáno v nájemní smlouvě. Právo nájem vypovědět jen z důvodu změny vlastníka nemá ani nájemce (opět pokud takové právo není ujednáno v nájemní smlouvě). V tomto směru se právní úprava OZ liší od předchozí právní úpravy, neboť podle ní sice také docházelo při převodu vlastnického práva k jednotce k přechodu nájmu automaticky, avšak nájemce měl právo nájem z tohoto důvodu vypovědět.<sup>78</sup>

Jelikož je současný občanský zákoník postaven na zásadě autonomie vůle, mohou si strany při převodu vlastnického práva k jednotce ujednat, že některé závady přecházejí na nabyvatele, i když by jinak podle zákona přejít nemusely. Takové ujednání může být součástí převodní smlouvy, ale může jít i o samostatné ujednání. Vždy je však třeba, aby šlo skutečně o ujednání (vyžaduje souhlas obou stran) a nikoli

---

<sup>77</sup> Přechod práv a povinností z nájmu je upraven v ust. § 2221 odst. 1 OZ: „Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka“.

<sup>78</sup> Předchozí občanský zákoník upravoval tyto skutečnosti v ust. § 680.



jednostranné prohlášení. Jednostranné prohlášení převodce však může mít význam s ohledem na třetí skupinu přecházejících práv, o které se zmiňují níže.

V posledním případě přecházejí závady na jednotce na nabyvatele, pokud ten je měl a mohl zjistit, a to ve smyslu zásady, že si každý má střežit svá práva (*vigilantibus iura*). Nabyvatel je vždy povinen podle konkrétních okolností v určité míře sám zjišťovat, zda není jednotka zatížena nějakou závadou. Pokud nabyvatel vynaložil přiměřené úsilí na zjištění závad a je v dobré víře, že zde určitá závada není, tato závada na něj nepřejde. V opačném případě na něj závada přejde. Jednostranné prohlášení převodce o existenci nějaké závady zde má význam v tom smyslu, že takové prohlášení bude vylučovat dobrou víru nabyvatele o tom, že závada neexistuje.

### **7.3.3 Dluhy spojené se správou domu a pozemku**

Kromě obecné úpravy přechodu závad na převáděné věci obsahuje OZ také zvláštní úpravu týkající se přechodu dluhů spojených se správou domu a pozemku v případě převodu vlastnického práva k jednotce. Dluhy spojenými se správou domu a pozemku jsou pravděpodobně myšleny dluhy vůči společenství vlastníků jednotek (nebo vůči správci jako osobě odpovědné za správu domu) týkající se především plateb za poskytované služby a příspěvků na správu domu a pozemku.<sup>79</sup> V této práci již bylo uvedeno, že předchozí právní úprava byla v tomto ohledu nejasná, avšak spíše se mělo za to, že tyto dluhy na nabyvatele jednotky nepřecházejí. Současný občanský zákoník od tohoto pravidla upustil a naopak poměrně jasně stanovil, že tyto dluhy ve většině případů přecházejí. Judikaturu k předchozím právním předpisům, která se spíše přikláněla k opaku, tedy již nebude možné nadále použít.

Dluhy spojené se správou domu a pozemku patří podle mého názoru mezi závady jednotky nezapsané v katastru nemovitostí<sup>80</sup>, a proto na nabyvatele jednotky

---

<sup>79</sup> Dluhy související se správou domu a pozemku vůči jiným osobám (například dodavatelům, stavebním firmám, jiným společnostem zajišťujícím pro společenství vlastníků správu domu) nevznikají přímo vlastníků jednotek, ale vznikají společenství vlastníků jako osobě odpovědné za správu domu, a proto nemohou přejít na nabyvatele jednotky. Nabyvatel jednotky se ale vznikem svého vlastnického práva k jednotce stane členem společenství vlastníků jednotek a z titulu členství v této právnické osobě pak ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (viz. ust. § 1194 odst. 2 OZ).

<sup>80</sup> Obdobně je na tyto dluhy pohlíženo v důvodové zprávě k OZ (viz ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 515). V literatuře se

přecházejí pouze ve třech případech popsaných výše. Pokud se tedy nabyvatel s převodcem přímo nedohodnou, že některé dluhy přecházejí či nepřecházejí, budou přecházet pouze ty dluhy, o kterých nabyvatel měl a mohl vědět. V tomto ohledu pak zavedl OZ novou povinnost převodce vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku na nabyvatele přejdou, případně že žádné takové dluhy neexistují. V praxi je tedy převodce povinen si při uzavírání smlouvy o převodu vlastnické práva k jednotce vždy od společenství vlastníků jednotek vyžádat potvrzení o dlužích a toto potvrzení poskytnout nabyvateli. Z povahy věci pak vyplývá, že musí jít o písemné potvrzení a že společenství vlastníků je povinno toto potvrzení převodci poskytnout.

Veškeré dluhy uvedené v příslušném potvrzení pak na nabyvatele přejdou, neboť díky tomuto potvrzení je jisté, že se o nich dozvěděl. Převodce vlastnického práva k jednotce tedy v tomto případě přestává být dlužníkem uvedených dluhů, avšak přímo ze zákona za tyto dluhy ručí osobě odpovědné za správu domu (tedy společenství vlastníků jednotek či správci), tudíž se z uvedených dluhů úplně nevyváže. Pro společenství vlastníků je tato nová právní úprava oproti předchozí výhodnější, neboť po převodu vlastnického práva k jednotce zde budou dva povinné subjekty (nabyvatel jako dlužník a převodce jako ručitel). Na druhou stranu bude vydávání potvrzení o dlužích znamenat pro společenství vlastníků administrativní zátěž navíc.

Výše popsané řešení přechodu dluhů je podle mého názoru vhodné, neboť přináší do této problematiky větší právní jistotu, avšak důležitou otázkou je, jaké důsledky bude mít to, že převodce nabyvateli uvedené potvrzení nedoložil či to, že potvrzení nebylo pravdivé.

Pokud by nabyvatel vlastnického práva k jednotce obdržel příslušné potvrzení o dlužích, avšak nějaký dluh by v něm nebyl uveden, je podle mého názoru nepochybné, že takový dluh by na nabyvatele nepřešel a jeho dlužníkem by zůstal převodce. Nabyvatel by totiž v tomto případě učinil přiměřené kroky k zjištění dluhů

---

však objevují i názory, že dluhy související se správou domu a pozemku nejsou závadou vážnoucí na věci a přecházejí na nabyvatele ze zákona (viz ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 299)

(seznámil se s potvrzením o dlužích), a tudíž by byl v dobré víře, že jiné dluhy neexistují (pokud by se v daném případě o dalších dlužích nedozvěděl jinak).

Problematictější by již podle mého názoru byla situace, kdy by nabyvatel vlastnického práva k jednotce příslušné potvrzení o dlužích vůbec neobdržel, a přesto by uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva. Jelikož toto potvrzení není zákonem požadováno jako obligatorní součást převodní smlouvy, domnívám se, že nic nebrání tomu, aby byl zápis převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí proveden, i když toto potvrzení nebylo nabyvateli vůbec vydáno. Zde pak vyvstává otázka, zda by v důsledku nevydání potvrzení o dlužích zůstal dlužníkem převodce, neboť se nabyvatel o dlužích nedozvěděl, nebo zda by naopak dluhy přešly na nabyvatele, neboť neučinil potřebné kroky ke zjištění dluhů (nevyžádal si potvrzení o dlužích). Doložení potvrzení o dlužích je sice v zákoně koncipováno jako povinnost převodce, avšak tím je zároveň založeno právo nabyvatele toto potvrzení vyžadovat. Já osobně se domnívám, že vyžádání si potvrzení o dlužích je přiměřeným požadavkem, který lze klást na nabyvatele v rámci zásady *vigilantibus iura*, a tudíž by v případě nedoložení tohoto potvrzení mohly na nabyvatele dluhy přejít.

#### **7.3.4 Vypořádání příspěvků na správu domu**

Jednou z povinností vlastníka jednotky podle OZ je povinnost přispívat na správu domu a pozemku, přičemž tyto příspěvky vybírá a správu vykonává osoba odpovědná za správu domu (většinou společenství vlastníků jednotek a v určitých případech správce). Obdobná povinnost týkající se placení příspěvků byla obsažena i v zákoně o vlastnictví bytů. Příspěvky na správu domu by měly sloužit jednak k uhrazení běžných nákladů na provoz domu a na jeho správu a jednak k dlouhodobému vytváření fondu pro účely nákladnějších oprav a rekonstrukcí (fond oprav). V souvislosti s převodem vlastnického práva k jednotce by se pak mohla naskytnout otázka, zda má osoba odpovědná za správu domu v případě převodu vlastnického práva k jednotce povinnost část těchto příspěvků, která zatím nebyla využita, vypořádat a vrátit převodci, protože převodce nebude již vlastníkem jednotky, a tyto příspěvky tedy nebudou nadále využity k jeho prospěchu.

Občanský zákoník tuto otázku řeší jednoznačně, když v § 1186 odst. 1 výslovně stanovuje pravidlo, že při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. Obdobně byla tato problematika řešena i v ZOVB, tudíž občanský zákoník v tomto směru nic nemění. Převodce jednotky tedy v souladu s uvedeným pravidlem nemá právo na to, aby mu společenství vlastníků vrátilo nevyužitou část zaplacených příspěvků na správu domu. Pokud by chtěl převodce příspěvky zpět, musel by se na tom dohodnout s nabyvatelem a případně i se společenstvím vlastníků. Na uzavření takové dohody však nemá převodce žádný právní nárok a záleží pouze na vůli stran.

### **7.3.5 Ručení za dluhy společenství vlastníků**

Jak zde již bylo uvedeno, společenství vlastníků jednotek (dále také „SVJ“) je osoba odpovědná za správu domu a pozemku. Jedná se o právnickou osobu, která je za účelem zajištění správy domu a pozemku způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Všichni vlastníci jednotek v domě jsou automaticky i členy společenství. V případě, že této právnické osobě vznikne nějaký dluh, odpovídá za něj tato právnická osoba (celým svým majetkem) a nikoli jednotliví vlastníci jednotek. S ohledem na ochranu věřitelů zde však existuje zákonné ručení členů společenství vlastníků za jeho dluhy. Současný občanský zákoník toto ručení zavádí v ust. § 1994 odst. 2, podle kterého ručí za dluhy společenství vlastníků jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Stejně koncipovaný ručitelství vztah upravoval i zákon o vlastnictví bytů, a to v ust. § 13 odst. 7. Toto zákonné ručení se řídí obecnou úpravou ručení, z níž vyplývá, že pokud dlužník (zde SVJ) nesplní svůj dluh, ač jej k tomu věřitel písemně vyzval, má věřitel právo požadovat splnění dluhu na ručiteli (zde na jednotlivých vlastnících jednotek). Poměr, ve kterém jednotliví vlastníci za dluhy ručí, se pak určí podle velikosti jejich podílu na společných částech.

V souvislosti s převodem vlastnického práva k jednotce vyvstává otázka, jak je to s přechodem práv a povinností z výše popsaného ručení na nabyvatele. Převodce vlastnického práva k jednotce přestává být dnem uskutečnění převodu členem společenství vlastníků, a tudíž vycházím z toho, že se na něj toto zákonné ručení již

nemůže vztahovat. Ručitelem se stává nabyvatel jako nový člen SVJ, přičemž dle mého názoru ručí i za dluhy společenství, které vznikly předtím, než se stal jeho členem. Jiná situace nastane, když se ještě před převodem vlastnického práva k jednotce na převodce obrátí věřitel s požadavkem na splnění dluhu, neboť v takovém případě vznikla převodci již konkrétní povinnost zaplatit věřiteli příslušnou částku. Tento dluh převodce dle mého názoru není možné považovat za závadu vážnoucí na jednotce, ale za osobní dluh převodce, tudíž na nabyvatele nepřechází.

## **7.4 Další práva a povinnosti spojené s převodem vlastnického práva k jednotce**

Občanský zákoník kromě úpravy přechodu práv a povinností na nabyvatele stanovuje i další práva a povinnosti, která s převodem vlastnického práva k jednotce souvisejí. Některé z těchto práv a povinností existovaly v určité podobě již před účinností OZ a některé byly zavedeny jako úplné novinky. Příkladem takové novinky, která byla do našeho právního řádu zavedena až s účinností OZ, může být výše popsaná povinnost převodce doložit nabyvateli potvrzení o dluzích souvisejících se správou domu a pozemku, které přejdou na nabyvatele. Právy a povinnostmi, které naopak existovaly i za účinnosti předchozích právních předpisů, je například povinnost oznámit nabytí vlastnického práva k jednotce osobě odpovědné za správu domu či předkupní právo nájemce.

### **7.4.1 Povinnosti vůči osobě odpovědné za správu domu**

Nabyvatel vlastnického práva k jednotce se dnem vzniku jeho vlastnického práva automaticky stává v souladu s ust. § 1194 odst. 2 OZ členem společenství vlastníků jednotek (pokud společenství v domě existuje). Nabyvatel tedy tímto okamžikem nabývá také veškerá práva a povinnosti vycházející z tohoto členství. Jedná se například o právo podílet se na rozhodovací činnosti společenství, právo na informace o hospodaření společenství či o povinnost platit příspěvky na správu domu a pozemku. Nabyvatel tímto okamžikem také přistupuje ke stanovám společenství vlastníků a vzniká mu povinnost se jimi řídit, tudíž by se s uvedenými stanovami měl před uzavřením převodní smlouvy seznámit.

V souvislosti s převodem vlastnického práva k jednotce je pak zvlášť upravena oznamovací povinnost nabyvatele. V souladu s ust. § 1177 odst. 1 OZ je nabyvatel jednotky povinen oznámit vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu to, že nabyl vlastnické právo k jednotce, dále svou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To vše musí podle zákona nabyvatel oznámit do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. Tato oznamovací povinnost je významná především z toho důvodu, aby mělo společenství přehled o svých členech a aby mělo k dispozici jejich kontaktní údaje, avšak zákon s jejím nesplněním nespojuje žádnou sankci. Sankce za nesplnění této povinnosti by podle mého názoru mohla být zavedena ve stanovách společenství vlastníků.

Obdobná oznamovací povinnost byla stanovena i v zákoně o vlastnictví bytů, avšak týkala se pouze skutečnosti nabytí vlastnického práva k jednotce a nikoli již adresy nabyvatele a počtu osob v domácnosti, přičemž zde také nebyla stanovena žádná sankce za její nesplnění. OZ tedy oznamovací povinnost rozšířil, avšak zachoval stav, kdy není její nesplnění ze zákona nijak sankcionováno.

#### **7.4.2 Předkupní právo nájemce**

Současný občanský zákoník obdobně jako ZOVB poskytuje v určitém smyslu ochranu nájemci v případě převodu vlastnického práva k jednotce. Stejně jako podle zákona o vlastnictví bytů je tato ochrana i podle OZ poskytována pouze v případě prvního převodu vlastnického práva k jednotce, tedy především v situaci, kdy vlastník domu rozdělil své vlastnické právo k domu na vlastnické právo k jednotkám a takto vymezenou jednotku převádí poprvé na jiného vlastníka.<sup>81</sup> Forma ochrany se však s účinností OZ zjednodušila, neboť nyní spočívá pouze v jednom předkupním právu nájemce, zatímco podle ZOVB spočívala ve dvou na sebe navazujících oprávněných nájemce.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Dále také v případě prvního převodu jednotky vzniklé na základě smlouvy o výstavbě či prvního převodu jednotky vzniklé na základě dohody o rozdělení a vypořádání spoluvlastnictví či dohody o vypořádání společného jmění manželů.

<sup>82</sup> Více v kapitole 6

Podle občanského zákoníku má tedy nájemce bytu při prvním převodu vlastnického práva k jednotce k této jednotce předkupní právo. Toto zákonné předkupní právo se řídí obecnými ustanoveními o předkupním právu a spočívá v tom, že vlastník je povinen nabídnout věc předkupníkovi (v tomto případě nájemci) ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě. Musí zde tedy existovat zájemce o koupi jednotky (podle terminologie OZ koupěchtivý) a vlastník musí nabídnout nájemci koupi jednotky za stejných podmínek, které sjednal s koupěchtivým. Uvedené předkupní právo podle zákona zanikne, pokud nájemce nabídku nepřijme do šesti měsíců od její účinnosti.

Stejně jako podle zákona o vlastnictví bytů vzniká tato ochrana pouze v případě, že je nájemcem bytu fyzická osoba, nikoli osoba právnická. Novinkou naopak je, že předkupní právo vzniká i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Podle důvodové zprávy k OZ budou tímto nebytovým prostorem především garáže, ale může se jednat například i o ateliér nebo provozovnu, přičemž rozhodující je zde věcná a funkční souvislost s bytem.

#### ***7.4.3 Výlučné právo člena či společníka právnické osoby na převod jednotky***

Občanský zákoník ve vymezených případech omezuje právo vlastníka převést své vlastnické právo k jednotce tak, že jej může převést pouze na konkrétní osobu. Jedná se o případy, kdy jednotka vznikla v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví právnické osoby a nájemcem jednotky je člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací či majetkovou účastí na pořízení nemovité věci. Právnická osoba pak může převést vlastnické právo k jednotce pouze na svého člena či společníka, který je nájemcem příslušné jednotky. Toto omezení se typicky týká domů ve vlastnictví bytových družstev, avšak stejně tak se vztahuje i na jiné právnické osoby, například společnosti s ručením omezeným či spolky.

Zákon o vlastnictví bytů poskytoval výše popsanou ochranu pouze členům bytových družstev a o jiných právnických osobách se nezmiňoval. V praxi však existovaly a stále existují i jiné formy právnických osob, které mají ve svém vlastnictví dům rozdělený na jednotky, přičemž někteří nebo všichni jejich členové (např. u spolků) či společníci (např. u společností s ručením omezeným) se podíleli

na pořízení tohoto domu a mají k jednotlivým jednotkám právo nájmu. Členové či společníci těchto jiných právnických osob nebyli podle předchozí právní úpravy z hlediska převodu vlastnického práva k jednotce přímo ze zákona nijak chráněni a jejich ochrana mohla být zajištěna pouze v zakládacích smlouvách, stanovách či jiných obdobných dokumentech. Současný občanský zákoník tento stav mění a nečiní z hlediska ochrany nájemců při převodu vlastnického práva k jednotce nadále rozdíl mezi bytovými družstvy a jakýmkoli jinými právnickými osobami. Jelikož členy či společníky právnických osob a nájemci jednotek mohou být nejen fyzické, ale i právnické osoby, vztahuje se ochrana nově i na právnické osoby. Ochrana podle občanského zákoníku se navíc nevztahuje pouze na nájemce bytů, ale na nájemce jakýchkoli jednotek (tedy i nebytových prostorů).

Občanský zákoník dále stanovuje, že výše popsané omezení převodu vlastnického práva k jednotce platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.

## **7.5 Zápis do katastru nemovitostí**

Nezbytným krokem pro uskutečnění převodu vlastnického práva k jednotce je zápis nabyvatele jako vlastníka do katastru nemovitostí, neboť až tímto okamžikem se v souladu s ust. § 1105 OZ nabyvatel stává vlastníkem jednotky. Obdobné pravidlo platilo i podle předchozích právních předpisů, avšak od 1. 1. 2014 se s účinností současného katastrálního zákona poměrně významně změnil postup provedení zápisu vlastnického práva i některé další okolnosti týkající se katastru nemovitostí. V první řadě nabyta na významu zásada materiální publicity katastru nemovitostí, což přináší mimo jiné větší ochranu pro nabyvatele. Co se týká samotného zápisu do katastru, katastrální zákon zachovává dřívější tři formy zápisu (vklad, záznam a poznámka), avšak do značné míry mění skutečnosti, které se jednotlivými formami zapisují. Například veškerá věcná práva se nově zapisují pouze vkladem, tudíž se vlastnické právo nabyvatele k jednotce zapíše vkladem i v případě, že jej nabyl jinak než smlouvou (například na základě rozhodnutí státního orgánu).



Tato kapitola se bude týkat především nové právní úpravy řízení o povolení vkladu na základě smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce, avšak na úvod se blíže zmíním o zásadě materiální publicity katastru.

### **7.5.1 Zásada materiální publicity**

Obecným účelem zásady materiální publicity katastru nemovitostí je ochrana důvěry ve skutečnosti zapsané v katastru. Tato zásada je nyní ve svém základu zakotvena v § 980 OZ, který mimo jiné stanoví, že je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Zákon tedy zavádí domněnku, že práva zapsaná v katastru jsou v souladu se skutečností, přičemž je však tuto domněnku možné vyvrátit důkazem opaku.

Konkrétní důsledek této zásady je pak vyjádřen především v ust. § 984 OZ, které zní takto: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu (...)*“. Pro oblast převodu vlastnického práva k jednotce to znamená, že pokud někdo koupí jednotku od osoby, která je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník této jednotky, avšak ukáže se, že ve skutečnosti vlastníkem není, bude tato koupě při splnění uvedených podmínek platná a kupující se stane vlastníkem jednotky. První podmínkou pro platnost koupě je, aby byl nabyvatel v dobré víře, tedy aby neměl žádné pochybnosti o tom, že je převodce skutečně vlastníkem příslušné jednotky. Dále je třeba zdůraznit, že se toto pravidlo týká pouze úplatných převodů vlastnického práva, tudíž v případě darování jednotky se nepoužije. Při splnění uvedených podmínek je prolomena obecně platná zásada, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má (*nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*) a je umožněno nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Princip právní jistoty a dobré víry nabyvatele je zde upřednostněn před principem ochrany vlastnického práva skutečného vlastníka.

Výše popsaná zásada materiální publicity v OZ je oproti předchozí právní úpravě značně posílena a přináší především nabyvatelům práv daleko účinnější ochranu. Podle předchozí právní úpravy spočívala ochrana důvěry ve skutečnosti zapsané v katastru pouze v tom, že kdo vycházel ze zápisu v katastru, byl podle zákona v dobré víře,

že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zapsaný v katastru neodpovídá skutečnosti.<sup>83</sup> Pokud tedy někdo za předchozí právní úpravy koupil jednotku od osoby zapsané v katastru jako vlastník, který ale ve skutečnosti vlastníkem nebyl, přiznávala se mu sice ze zákona dobrá víra, ale vlastnické právo na něj nepřešlo. Kupující se tak stal pouze oprávněným držitelem a vlastnické právo sice mohl nabýt vydržením, avšak až po uplynutí desetileté vydržecí lhůty. Tento stav byl dlouhodobě kritizován především ze strany Ústavního soudu, neboť přinášel do právních vztahů značnou nejistotu.<sup>84</sup>

S účinností současného občanského zákoníku a současného katastrálního zákona byl tento nevyhovující stav odstraněn a byla značně rozšířena možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Nová právní úprava zajišťuje nabyvatelům větší právní jistotu a vyšší míru ochrany, přičemž zároveň snižuje míru ochrany vlastnického práva a v souladu se zásadou *vigilantibus iura* klade větší důraz na odpovědnost samotných vlastníků za svá práva. Katastrální zákon pak zavádí určité instituty, které by v tom měly vlastníkům napomáhat. O těchto institutech se zmíním v následujících odstavcích.

### **7.5.2 Řízení o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce**

Vklad vlastnického práva nabyvatele k jednotce do katastru nemovitostí je stejně jako podle předchozích právních předpisů možné provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho provedení, přičemž toto rozhodnutí vydává katastrální úřad v rámci řízení o povolení vkladu (vkladového řízení). Vkladové řízení je správním řízením a jeho postup je upraven především v katastrálním

---

<sup>83</sup> Toto pravidlo bylo stanoveno v § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a týkalo se pouze zápisů v katastru učiněných po 1. 1. 1993.

<sup>84</sup> Například ve svém rozhodnutí ze dne 1. 8. 2006 sp. zn. II. Ús 349/03 Ústavní soud uvedl následující: „Katastr nemovitostí ČR není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané očekávají. (...) Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny nedůvodnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém“. V rozhodnutí ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. II. Ús 165/2011 pak Ústavní soud ve své kritice ještě přitvrdil a vyjádřil se následovně: „Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana“.

zákoně. Pokud tento zákon nějaké záležitosti neupravuje, použije se správní řád jako obecný právní předpis.

Vkladové řízení se zahajuje na základě návrhu na zahájení vkladového řízení (návrh na vklad) a je zahájeno dnem doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu je katastrální úřad povinen u příslušné jednotky vyznačit, že práva jsou dotčena změnou (tzv. plomba). Den doručení návrhu na vklad je významný z hlediska pořadí provedení zápisů (katastrální úřad vyřizuje jednotlivá podání podle pořadí, v jakém byla doručena) a také z hlediska právních účinků zápisu, neboť ty nastávají právě v okamžiku, kdy návrh došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Obdobná pravidla platila i podle předchozích právních předpisů.

### **7.5.3 Návrh na vklad vlastnického práva k jednotce**

Návrh na vklad je možné podat pouze na předepsaném formuláři, jehož podoba je stanovena prováděcí vyhláškou.<sup>85</sup> Navrhovatelem může být převodce, nabyvatel či oba společně, přičemž se oba mohou v tomto řízení nechat zastoupit zmocněncem. V případě zastoupení musí být přílohou k návrhu plná moc s úředně ověřeným podpisem účastníka. Přílohou k návrhu pak musí být vždy příslušná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce. Oproti předchozí právní úpravě se tato smlouva podává katastrálnímu úřadu již pouze v jednom vyhotovení, neboť katastrální úřad již po provedení vkladu nezasílá účastníkům smlouvu s vyznačenou doložkou o provedení vkladu. Ačkoli k platnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce není vyžadováno úřední ověření podpisů stran, je vhodné, aby na vyhotovení smlouvy zasílaném katastrálnímu úřadu podpisy ověřeny byly. Pokud tomu tak není, katastrální úřad musí zkoumat, zda jsou podpisy na smlouvě pravé, což může řízení značně prodloužit a případně vést i k zamítnutí návrhu.<sup>86</sup> Obdobné pravidlo existovalo i podle předchozích právních předpisů.

---

<sup>85</sup> Jedná se vyhlášku č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

<sup>86</sup> Problematika ověření podpisů na vkladové listině je upravena v ust. § 63 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Pokud nejsou podpisy na vkladové listině úředně ověřeny, katastrální úřad je považuje za pravé i v případě, že listina obsahuje prohlášení advokáta o pravosti

#### **7.5.4 Informační povinnost katastrálního úřadu**

Novinkou, která má přispět k ochraně vlastníků či jiných oprávněných, je zavedení informační povinnosti katastrálního úřadu. Vždy, když katastrálnímu úřadu dojde návrh na vklad, je nově povinen nejen vyznačit u příslušné nemovité věci plombu, ale v souladu s ust. § 16 odst. 1 katastrálního zákona také informovat o vyznačení plomby jejího vlastníka či jiného oprávněného. Tuto informaci musí katastrální úřad zaslat na adresu vlastníka (či jiného oprávněného) či prostřednictvím datové schránky, a to nejpozději den po vyznačení plomby. Na žádost vlastníka či jiného oprávněného může katastrální úřad příslušnou informaci poskytnout také elektronicky na uvedenou e-mailovou adresu či zprávou na mobilní telefon. Především pro větší společnosti či vlastníky více nemovitých věcí může být praktické zřídit si službu sledování změn v katastru, která je bude ohledně všech jimi vybraných nemovitých věcí (k nimž mají nějaké věcné právo) automaticky informovat o veškerých změnách, a to některým z jimi zvolených informačních kanálů.<sup>87</sup>

Účelem této informační povinnosti je, aby se vlastník nemovité věci vždy dozvěděl, že byl ohledně této věci podán nějaký návrh na vklad do katastru a aby se mohl včas bránit v případě, že s takovým návrhem nesouhlasí. Vlastník by tak měl být vždy včas upozorněn na případné pokusy o podvodný zápis do katastru, k němuž může dojít na základě falešného podpisu či falešné plné moci. Informaci zasílá katastrální úřad přímo vlastníkovi i v případě, že je v řízení zastoupen zmocnitelem, a to právě proto, aby se vlastník o návrhu dozvěděl i v případě použití falešné plné moci.

V návaznosti na uvedenou informační povinnost stanovuje katastrální zákon pravidlo, že katastrální úřad může povolit vklad nejdříve po uplynutí dvaceti dnů od odeslání informace příslušným osobám. Tato lhůta má sloužit k tomu, aby měl vlastník dostatek času a mohl učinit potřebné kroky k obraně svých práv. Lhůtu 20 dní

---

podpisu, pokud právnická osoba předložila podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem jednající osoby či pokud podepsaná osoba před katastrálním úřadem osobně uznala, že jde o její podpis.

<sup>87</sup> Uvedená služba je poskytována za úplatu, avšak pokud je předmětem této služby maximálně 20 nemovitých věcí, platí se pouze jednorázová úplata ve výši 200 Kč bez časového omezení (zdroj: ČÚZK: Státní správa zeměměřičství a katastru. [online]. [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sledovanizmen.aspx>

není možné nijak zkrátit, a to ani kdyby o to žádal sám vlastník. Negativním důsledkem uvedeného opatření je tedy značené prodloužení délky trvání řízení o povolení vkladu vlastnického práva, neboť toto řízení nově musí trvat vždy alespoň 21 dní.

Výše popsaná informační povinnost a poměrně dlouhá lhůta pro učinění potřebných kroků je jedním z opatření, které mají pomoci vlastníkovi v ochraně jeho práv a v určitém smyslu kompenzovat nově rozšířenou zásadu materiální publicity.

#### **7.5.5 Rozhodnutí ve vkladovém řízení**

Obdobně jako podle předchozích právních předpisů zkoumá katastrální úřad v rámci vkladového řízení, zda jsou splněny veškeré podmínky pro provedení vkladu vlastnického práva, a pokud tomu tak je, rozhodne o povolení vkladu (nově však nejdříve po uplynutí 20 dnů od splnění informační povinnosti). Stejně jako podle předchozí úpravy se rozhodnutí o povolení vkladu písemně nevyhotovuje a není proti němu možné podat žádný opravný prostředek ani se bránit žalobou u soudu. Po provedení vkladu nezasílá již katastrální úřad účastníkům příslušné smlouvy s doložkou o provedení vkladu, ale zašle jim pouze vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden.

V případě, že nejsou splněny všechny podmínky pro provedení vkladu, katastrální úřad návrh zamítne, přičemž o tom vyhotoví písemné rozhodnutí a zašle jej účastníkům řízení. Stejně jako podle předchozí právní úpravy není ani proti zamítavému rozhodnutí přípustný žádný opravný prostředek, avšak je přípustná žaloba v civilním soudnictví.<sup>88</sup>

#### **7.5.6 Blokace převodu vlastnického práva k jednotce**

Pro zápis převodu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí byla současným občanským zákoníkem zavedena speciální podmínka týkající se existence společenství vlastníků jednotek. Hned na úvod je třeba říci, že tato podmínka je v OZ formulována značně nejasně.

Současný občanský zákoník nepřevzal právní úpravu zákona o vlastnictví bytů, podle které vznikalo společenství vlastníků v určitých případech přímo ze zákona, a namísto toho zavedl stejně jako u ostatních právnických osob dvoufázový vznik

---

<sup>88</sup> Jedná se o žalobu podle části páté zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů – řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.

společenství vlastníků. Společenství vlastníků je tedy podle OZ založeno přijetím příslušného právního dokumentu (stanov) a vzniká až jeho zápisem do veřejného rejstříku (rejstřík společenství vlastníků jednotek). V ust. § 1198 odst. 1 OZ je pak zavedena povinnost založit společenství vlastníků v každém domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce (pokud nebylo založeno již dříve). Z daného ustanovení není jasné především to, co je míněno vznikem vlastnického práva k první převedené jednotce, a kdy tedy povinnost založit SVJ vlastně vzniká.

K této problematice bylo vydáno jedno z již výše zmíněných výkladových stanovisek Expertní komise<sup>89</sup>, podle kterého se první převedenou jednotkou má na mysli převod až po převodu tří jednotek. Podle uvedeného stanoviska tedy povinnost založit SVJ vzniká až po převedení vlastnického práva ke čtvrté jednotce v domě. V literatuře se však objevuje i jiný, dle mého názoru logičtější pohled, podle kterého bude podmínka existence jednotek ve vlastnictví tří různých vlastníků splněna zpravidla po převodu druhé jednotky, neboť je třeba započítat i původního vlastníka domu. Podle tohoto výkladu by pak mělo být SVJ založeno právě po převodu druhé jednotky (budou zde tři různí vlastníci) a nejpozději po převodu třetí jednotky (jedná se o první převedenou jednotku po vzniku povinnosti založit SVJ).<sup>90</sup> Z čistě jazykového výkladu daného ustanovení by vyplývalo, že povinnost vzniká po převodu vlastnického práva k první jednotce v domě, avšak to by dle mého názoru nedávalo smysl, neboť v tomto okamžiku ještě nebudou v domě jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků.

Ačkoli je povinnost založit SVJ v zákoně vymezena velmi nejasně, jsou s jejím nesplněním spojeny poměrně závažné důsledky týkající se právě zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podle odstavce 2 uvedeného ustanovení se totiž do veřejného seznamu nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků (tedy jeho zápis ve veřejném rejstříku). Zákon zde tedy zavádí pro určité případy blokaci provedení zápisu v katastru nemovitostí, což má podle důvodové zprávy k OZ přispět k donucení vlastníků, aby SVJ

---

<sup>89</sup> Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ

<sup>90</sup> SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 770.

skutečně založili.<sup>91</sup> Opět zde však není jasné, co je myšleno další převedenou jednotkou, a na které případy má tedy blokace dopadat. V souladu s výše zmíněným výkladem prezentovaným ve výkladovém stanovisku Expertní komise by další převedenou jednotkou měla být pravděpodobně pátá jednotka v domě, zatímco podle druhého představeného výkladu by touto jednotkou měla být již čtvrtá jednotka v domě.<sup>92</sup> Katastrální úřady v souladu s Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního<sup>93</sup> pravděpodobně vycházejí z výkladu prezentovaného ve stanovisku Expertní komise a vklad vlastnického práva ve prospěch pátého různého vlastníka jednotky v domě provádějí až na základě prokázaného vzniku společenství vlastníků. Ani jeden z výše uvedených výkladů však není právně závazný, tudíž je možné, že při případných sporech rozhodnou soudy ještě úplně jinak.

Tato blokace převodu je z mého pohledu velmi problematická a domnívám se, že je i nadbytečná. Založení společenství vlastníků je především v zájmu samotných vlastníků jednotek, neboť správa domu bez tohoto společenství může být komplikovaná a pro vlastníky nevýhodná. Dle mého názoru není nutné, aby stát zaváděl pro vlastníky jednotek v tomto smyslu jakákoli donucující opatření. Pokud již stát chtěl přijmout nějaké takové opatření, doporučila bych zvolit opatření, které by dopadalo na všechny vlastníky jednotek a ne pouze na toho, kdo má zájem jednotku převést. K založení SVJ je třeba součinnosti všech vlastníků jednotek v domě<sup>94</sup>, přičemž může jít o poměrně dlouhotrvající proces a kterýkoli z vlastníků jej může zdržovat. Blokace převodu však bude motivovat pouze ty vlastníky, kteří mají zájem v blízké době jednotku převést. Negativní důsledky blokace pak mohou dopadnout i na kupujícího, neboť i při splnění všech ostatních podmínek mu vlastnické právo k jednotce nevznikne a bude muset čekat až na vznik SVJ, což může mít závažný dopad nejen na zajištění

---

<sup>91</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 520.

<sup>92</sup> SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 770.

<sup>93</sup> Jedná se o Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 20. 12. 2013 č. j. ČÚZK – 25637/2013-22, které uvedené pravidlo stanovují v čl. 3 odst. 1.1.3. Tyto pokyny nejsou obecně závazným právním předpisem, jedná se o resortní předpisy, které jsou závazné pouze pro katastrální úřady.

<sup>94</sup> Podle ust. § 1200 odst. 1 OZ se k přijetí stanov vyžaduje souhlas všech vlastníků v domě, pokud nebylo SVJ založeno již prohlášením vlastníka či smlouvou o výstavbě.

jeho bytových potřeb, ale také například na plnění podmínek hypotéky, kterou si za účelem koupě dané jednotky vzal. Pokud i přes uvedené argumenty došel zákonodárce k názoru, že je blokáce převodu vhodným řešením, měl dle mého názoru alespoň jasně formulovat podmínky, za kterých k blokáci dochází.

## **7.6 Daňové povinnosti spojené s převodem vlastnického práva k jednotce**

S úplatným převodem vlastnického práva k jednotce je ve většině případů spojena povinnost zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí. V určitých případech úplatného i neúplatného převodu je pak nutné zaplatit také daň z příjmů.

### **7.6.1 Daň z nabytí nemovitých věcí**

Jak bylo popsáno výše, podle předchozích právních předpisů byla s úplatnými převody jednotek spojena povinnost zaplatit daň z převodu nemovitosti. V souvislosti s přijetím občanského zákoníku byla tato daň zákonným opatřením senátu č. 340/2014 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí zrušena a nahrazena novou daní z nabytí nemovitých věcí.

Z názvu daně vyplývá, že by poplatníkem této daně měl být nabyvatel, avšak v mnoha případech bude poplatníkem i nadále převodce. Zákonné opatření totiž stanovuje, že v případě nabytí nemovité věci koupí či směnou je poplatníkem daně převodce a nabyvatel je poplatníkem pouze v ostatních případech. Novinkou však je, že se v převodní smlouvě i v případě koupě či směny mohou strany dohodnout, že poplatníkem bude nabyvatel. Pokud je v konkrétním případě poplatníkem převodce, zůstává i nadále zachováno zákonné ručení nabyvatele za zaplacení daně.

K největším změnám oproti předchozí právní úpravě došlo v oblasti stanovení základu daně. Nově je i nadále možné stanovit základ daně jako cenu určenou znaleckým posudkem, ale kromě toho existují i jiné možnosti. Při převodu vlastnického práva k jednotce si poplatník může vybrat, zda bude základ daně určen na základě ceny jednotky zjištěné znaleckým posudkem či na základě směrné hodnoty. Pokud se poplatník rozhodne pro výpočet daně na základě zjištěné ceny, nechá si vypracovat znalecký posudek a daň vypočítá z ceny zjištěné v tomto posudku. Náklady na znalecký



posudek si může poplatník odečíst jako uznatelný výdaj. Pokud se poplatník rozhodne pro výpočet na základě směrné hodnoty, musí v daňovém přiznání vyplnit určité specifické náležitosti ohledně převáděné jednotky a zaplatit zálohu na daň vypočtenou z ceny sjednané ve smlouvě. Příslušný finanční úřad pak podle údajů uvedených o jednotce v daňovém přiznání vypočítá směrnou hodnotu jednotky, přičemž přesný postup výpočtu je stanoven prováděcí vyhláškou Ministerstva financí.<sup>95</sup> V případě, že směrná hodnota vyjde nižší či stejná jako cena sjednaná ve smlouvě, bude základem daně sjednaná cena, a daň bude tedy v plné výši uhrazena. V případě, že směrná hodnota vyjde vyšší než sjednaná cena, bude základem daně směrná hodnota a poplatník bude povinen doplatit rozdíl na dani, k čemuž mu finanční úřad zašle platební výměr. Poplatník tedy v tomto případě nebude předem znát výslednou výši daně (zaplatí pouze zálohu ze sjednané ceny a je zde možnost, že bude muset nějakou částku doplácet), což může být určitou nevýhodou. Výhodou naopak je, že poplatník si nemusí nechávat vyhotovit znalecký posudek.

Stejně jako podle předchozích právních předpisů činí sazba daně 4% a daň se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně. Povinnost podat daňové přiznání se také nezměnila, a poplatník je tedy povinen podat ho příslušnému finančnímu úřadu do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad.

### **7.6.2 Daň z příjmů**

Podle předchozí právní úpravy vznikala v určitých případech darování jednotky povinnost zaplatit darovací daň a v určitých případech úplatného nabytí povinnost zaplatit daň z příjmů. Pro oba typy daně však existovalo mnoho důvodů pro osvobození od daně. V souvislosti s daňovými změnami byla s účinností od 1. 1. 2014 darovací daň zrušena, avšak v případech darování jednotky vzniká nyní povinnost zaplatit daň z bezúplatného příjmu podle ust. § 10 odst. 1 písm. n) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Ohledně osvobození od této daně ani od daně z úplatných příjmů k žádným významným změnám nedošlo.

---

<sup>95</sup> Jedná se o vyhlášku č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.

## **7.7 Shrnutí základních změn v oblasti převodu vlastnického práva k jednotce**

Základní postup převodu vlastnického práva k jednotce se s účinností občanského zákoníku nezměnil, avšak změnilo se mnoho dílčích podmínek a okolností. Základem je, že se s účinností OZ rozlišuje mezi převodem jednotek vymezených podle ZOVB a jednotek vymezených podle OZ, přičemž není úplně jednoznačně stanoveno, podle kterých předpisů se bude převod jednotek vymezených podle ZOVB řídit. Co se týká smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce, zákon nově přímo nestanovuje náležitosti, které musí tato smlouva obsahovat, a je tedy třeba řídit se obecnými ustanoveními o smlouvách a dále ustanoveními o jednotlivých smluvních typech.

Současný občanský zákoník dále podrobněji vymezil, která práva a povinnosti přecházejí s převodem vlastnického práva k jednotce na nového vlastníka, tudíž by v této oblasti nadále neměly vznikat komplikace. Významnou novinkou je, že většina dluhů spojených se správou domu nově přechází na nabyvatele jednotky, s čímž je spojena i nová povinnost převodce poskytnout nabyvateli potvrzení o dlužích vůči SVJ spojených s převáděnou jednotkou. Nedostatkem však je, že není ze zákona úplně jasné, jaké jsou s daným potvrzením či s jeho neexistencí spojeny důsledky. V současném občanském zákoníku zůstala zachována ochrana nájemce při prvním převodu jednotky, avšak byla zjednodušena. Stejně tak zůstalo zachováno výlučné právo nájemců bytu jako členů bytových družstev na převod jednotky v nájmu, přičemž bylo rozšířeno i na členy či společníky jiných právnických osob a i na nebytové prostory. Dále byl v souvislosti s přijetím katastrálního zákona pozměněn i postup zápisu převodu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí a je třeba počítat s tím, že se vzhledem k ochraně vlastníků značně prodlouží vkladové řízení. Významný je v tomto smyslu i dopad nově definované zásady materiální publicity, která přinesla větší ochranu práv nabyvatelů jednotek a nové možnosti nabytí vlastnického práva od nevlastníka. V neposlední řadě byly upraveny také daňové povinnosti spojené s převodem vlastnického práva k jednotce, a to především vzhledem k změně daně z převodu nemovitostí na daň z nabytí nemovitých věcí.

## 8 Úvahy de lege ferenda

Ačkoli je současný občanský zákoník účinný zatím jen něco přes rok, objevilo se již několik návrhů na jeho novelizace. V létě roku 2014 zveřejnilo Ministerstvo spravedlnosti k veřejné diskuzi první část pracovní verze návrhu poměrně rozsáhlé novely OZ, která se ovšem netýkala bytového spoluvlastnictví. V průběhu podzimu měly být zveřejněny i další části připravované novely, avšak k tomu již nedošlo. V listopadu 2014 pak byl zveřejněn návrh podstatně menší novely, která má vyřešit zatím jen ty nejzávažnější problémy občanského zákoníku. Ani tento návrh novely se nijak netýká bytového spoluvlastnictví, tudíž se domnívám, že v nejbližší době k žádným závažným změnám v této oblasti nedojde.

Nicméně podle mého názoru by určité drobné změny v oblasti bytového spoluvlastnictví byly vhodné. Především si myslím, že by mohl zákonodárce v rámci novel OZ upřesnit v této práci zmiňovaná nejasná ustanovení, což by jistě přineslo větší právní jistotu. V zákoně by tak mohlo být jasně stanoveno, v jakém rozsahu se na jednotky vymezené podle ZOVB použijí předchozí právní předpisy a v jakém rozsahu se již použije občanský zákoník. V souvislosti s převodem jednotky by pak mělo být jasně vymezeno, kdy vzniká povinnost založit společenství vlastníků a především v jakém okamžiku nastává blokáce převodu vlastnického práva v katastru. Já osobně bych doporučila tuto blokáci ze zákona úplně vypustit. V případě, že zákon v tomto směru novelizován nebude, bude výklad nejasných ustanovení v průběhu času pravděpodobně ujasněn a sjednocen soudní praxí, avšak to může trvat i několik let a do té doby budou vlastníci i případní nabyvatelé v právní nejistotě. Výkladová stanoviska vydávaná Expertní komisí jsou dle mého názoru v tomto směru nedostatečná, neboť nemají právní závaznost.

Pokud by měly nastat nějaké větší koncepční změny občanského zákoníku, doporučila bych znovu zvážit jeho přechodná ustanovení, zejména otázku, zda je existence dvou typů jednotek skutečně tím nejvhodnějším řešením. Hlavní autor OZ k této koncepci uvádí, že cílem nové kodifikace nebylo vstupovat do záležitostí, které nastaly v minulosti a občanský zákoník nemá důvod měnit vlastnický režim k jednotkám vzniklým před jeho účinností a stanovovat, že vlastník bytu má

od účinnosti OZ ve vlastnictví něco jiného, než co nabyl podle předchozí úpravy.<sup>96</sup> Na druhou stranu však přechodná ustanovení založila takovou situaci, že zde ještě po mnoho let budou existovat jednotky vymezené podle zrušených právních předpisů, což není dle mého názoru také úplně vhodné. Obdobně jako se většina staveb s účinností OZ stala součástí pozemku a změnila se tak naprosto jejich právní povaha, mohly by se dle mého názoru i jednotky vymezené podle ZOVB změnit na jednotky vymezené podle OZ, aby byla právní úprava všech jednotek do budoucna sjednocena. Nejsem si vědoma všech technických a jiných náležitostí, které by k této změně byly nutné a mohly by ji komplikovat, avšak doporučila bych tuto variantu alespoň přezkoumat, zhodnotit její důsledky a na základě toho pak případně rozhodnout o změně. V případě, že by se tato forma automatické přeměny ukázala nevhodnou, doporučila bych alespoň jasně stanovit, že vlastníci jednotek mohou o přeměně jednotek vymezených podle ZOVB na jednotky vymezené podle OZ rozhodnout a jakou formou, případně spojit s touto přeměnou nějaké výhody, což by usnadnilo alespoň postupné dobrovolné sjednocování.

---

<sup>96</sup> viz ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva*. 2013, roč. 152, č. 1, str. 45

## Závěr

V této práci jsem se pokusila přehledně popsat nejvýznamnější změny v oblasti vlastnického práva k jednotkám a jeho převodu, které byly do našeho právního řádu zavedeny s přijetím občanského zákoníku, jejich praktické důsledky a možné komplikace. Zabývala jsem se jednak základní koncepcí vlastnictví bytů podle předchozích i v současné době účinných právních předpisů a jednak právní úpravou převodu vlastnického práva k jednotce, opět podle předchozích i současných právních předpisů.

Co se týká základní koncepce, pohlíží současný občanský zákoník na vlastnictví bytů nově jako na bytové spoluvlastnictví a především mění věcný obsah pojmu jednotka i dalších souvisejících pojmů. Toto nové pojetí podle mě vhodné a v řadě ohledů překonává nejasnosti předchozích právních předpisů, avšak zároveň přináší i různé komplikace. Problematická jsou z mého pohledu zejména přechodná ustanovení, díky nimž existují v současné době dva typy jednotek, přičemž převládají jednotky vymezené ještě podle zákona o vlastnictví bytů. Vzhledem k nepřesným formulacím občanského zákoníku navíc není jasné, do jaké míry se má zrušený zákon o vlastnictví bytů na tyto jednotky použít. Určité komplikace mohou dle mého názoru přinést i nové možnosti určení velikosti podílu na společných částech náležejícímu k jednotce, kdy již není nutné určovat velikost podílu vždy podle podlahových ploch, ale je možné určit ji pro všechny jednotky stejně či přihlídnout při určení k povaze, rozměrům a umístění bytu. Problém zde vidím opět v nejasné formulaci daných ustanovení a především v neuvedení povinnosti řádně odůvodnit, na základě jakých kritérií jsou velikosti podílů určeny. Naopak přínosem nové úpravy z hlediska obecné koncepce vlastnictví bytů je dle mého názoru například upuštění od předchozí definice bytu, kdy bylo vymezení bytu závislé na veřejnoprávním rozhodnutí. Za přínos považuji dále také nové obecnější vymezení společných částí, které zohledňuje skutečnost, že zde existují různé bytové domy s velmi odlišnými dispozicemi.

V oblasti převodu vlastnického práva k jednotkám vychází řada změn z již zmíněné změny věcné povahy jednotky a nově je třeba z hlediska definice předmětu převodu ve smlouvě rozlišovat, zda se převádí jednotka vymezená podle ZOVB či jednotka

vymezená podle OZ. Tato právní úprava je opět spojena s určitými komplikacemi, neboť není jednoznačně dáno, do jaké míry se převod jednotek vymezených podle ZOVB má řídit tímto zrušeným zákonem. Za přínos nové úpravy v oblasti převodu vlastnického práva k jednotce pak považuji přesnější určení práv a povinností přecházejících spolu s jednotkou na nabyvatele. Zásadní změna zde spočívá v tom, že nově přecházejí na nabyvatele i některé splatné dluhy spojené se správou domu a pozemku, s čímž je spojena povinnost převodce předat nabyvateli prohlášení o těchto dluhách. Problémem však je, že ze zákona jednoznačně nevyplývají důsledky, které nastanou v případě nepředání tohoto prohlášení. Převod vlastnického práva k jednotce ovlivnilo i nové pojetí zásady materiální publicity katastru nemovitostí a přijetí nového katastrálního zákona, díky čemuž byla mimo jiné zvýšena ochrana nabyvatelů, snížena ochrana vlastníků a zároveň došlo k značenému prodloužení doby řízení o povolení vkladu vlastnického práva. Velkým problémem je zde dle mého názoru nepřesně stanovená blokáce převodu vlastnického práva k jednotce v případě neprokázání existence společenství vlastníků, která může značně zkomplikovat převod jednotky nejen jejímu vlastníkov, ale i případnému kupujícímu.

Z obecného hlediska se domnívám, že nová právní úprava přinesla do našeho právního řádu určitá pozitiva jako například přesnější určení práv a povinností přecházejících na nabyvatele s převodem vlastnického práva k jednotce, důslednější vymezení společných částí nemovité věci či větší ochranu nabyvatele vlastnického práva k jednotce, avšak jejím hlavním nedostatkem jsou často značně neurčité formulace. Tyto nedostatky bych doporučila napravit novelizací zákona, neboť na přesvědčivý a jednotný výklad soudů bychom pravděpodobně čekali velmi dlouho.

## Seznam použité literatury a pramenů

### Monografie:

FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995.

DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007.

PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Vyd. 1. Ostrava: Institut vzdělávání Sokrates, 2013.

ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009.

NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef, HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav, HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 4. Praha: C. H. Beck, 2000.

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, a kol. *Občanský zákoník I.: komentář*. Vyd 2. Praha: C.H. Beck, 2009.

KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 4. Praha: ASPI, 2005.

ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014.

SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013.

KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014.

JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014.

### **Odborné články**

DVOŘÁK, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy.* 2007, č. 18.

ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva.* 2013, roč. 152, č. 1, 37 – 49.

ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue.* 2010, č. 8.

ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy.* 2012, č. 8.

HAMPEL, Petr. Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekonstrukce občanského práva. *PrFo - Právní fórum.* 2011, č. 11.

PETR, Pavel. Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva.* 2014, roč. 153, č. 1, 37 – 51.



## **Ostatní prameny**

Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 20. 12. 2013 č.j. ČÚZK – 25637/2013-22 [online]. [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/20140609-Pokyny-41-a-44/pokyny-44.aspx>

Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ [online]. [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Stnovisko-07.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stnovisko-07.pdf)

Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ [online]. [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Stnovisko-11.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stnovisko-11.pdf)

Výkladové stanovisko č. 16 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ [online]. [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Stnovisko\\_Pavla.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stnovisko_Pavla.pdf)

## **Abstrakt**

### ***Vlastnické právo k jednotce a možnosti jeho převodu po rekodifikaci***

Tato práce se zabývá vlastnickým právem k jednotce za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to s důrazem na možnosti jeho převodu. Uvedené téma jsem zvolila z důvodu velkého významu této problematiky v praxi a z důvodu mnohých změn, které do této oblasti přinesla rekodifikace občanského práva. Tato práce je založena zejména na srovnávací metodě, kdy je srovnávána předchozí právní úprava podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů, se současnou právní úpravou. Cílem práce je především přehledně popsat nejvýznamnější změny v právní úpravě vlastnického práva k jednotce a jeho převodu a poukázat na přínosy nové právní úpravy i na její nedostatky a případné praktické problémy.

Práce je rozdělena do osmi samostatných kapitol, přičemž každá z nich dále zahrnuje několik podkapitol. První kapitola obsahuje úvod do problematiky vlastnictví bytů a stručný popis historického vývoje vlastnictví bytů na území České republiky. Ve druhé kapitole je popsána základní koncepce vlastnictví bytů podle zrušené právní úpravy, na což navazuje třetí kapitola, která popisuje tuto základní koncepci podle nové právní úpravy a zdůrazňuje nejdůležitější změny. Následující kapitola se zabývá přechodem na novou právní úpravu, a to zejména důsledkem tohoto přechodu na jednotky existující před rekodifikací. Od páté kapitoly se práce věnuje převodu vlastnického práva k jednotce, a to opět nejprve podle zrušených právních předpisů a následně podle nové právní úpravy s použitím srovnávací metody a se zdůrazněním nejvýznamnějších změn. V závěrečné kapitole jsou stručně nastíněny mé úvahy o možných změnách de lege ferenda.

V závěru této práce docházím k tomu, že nová právní úprava přinesla do našeho právního řádu určitá pozitiva a konkretizovala některé dříve nejednoznačné právní otázky, jako například vymezení společných částí či přechod práv a povinností při převodu vlastnického práva k jednotce. S novou právní úpravou jsou však zároveň

spojeny i určité negativní dopady. Za hlavní nedostatek nové právní úpravy považují často velmi neurčité právní formulace, které mohou způsobovat mnohé výkladové problémy. Neurčité formulace se týkají především samotného přechodu na novou právní úpravu a použití dosavadních právních předpisů. V práci poskytuji různé možnosti výkladu těchto problematických ustanovení a na závěr se pokouším navrhnout určité možnosti řešení uvedených nedostatků.

## **Klíčová slova**

Vlastnictví jednotky

Bytové spoluvlastnictví

Převod vlastnického práva

## Summary

### *The right of ownership of a unit and the possibilities of its transfer after recodification*

This thesis deals with the right of ownership of a unit by the act No. 89/2012 Coll. (the civil code) with emphasis on the possibilities of its transfer. I chose the topic because of great practical importance of the issue and many changes brought by recodification of the civil law. This thesis is based on comparative method – the previous legislation by the act No. 40/1964 Coll. (the civil code) and by the act No. 72/1994 Coll. (about ownership of flats) is compared with current legislation. The main aim of the thesis is to clearly describe the most significant changes in the rules of ownership of a unit and its transfer and to point out the benefit of the new regulation as well as its weaknesses and eventual practical problems.

This thesis is composed of eight separate chapters, each of them includes several subsections. First chapter contains an introduction to the issue of the ownership of flats and a brief description of the historical development of ownership of flats in the Czech Republic. Chapter two describes the basic concept of ownership of flats by the repealed legislation, followed by chapter three describing the same basic concept by the new legislation and highlighting the most important changes. The following chapter deals with the transition to the new legislation, mainly the consequences of this transition to the units designated before recodification. From the fifth chapter, I focus on the transfer of ownership of a unit - again at first by the repealed legislation and then by the new legislation using the comparative method and highlighting the most significant changes. The final chapter briefly outlines my ideas concerning possible legislative changes in the future.

At the end of the thesis I conclude that new legislation has introduced some positive changes and specified some previously ambiguous legal issues such as the definition of the common parts of the property or transition of rights and obligations in the transfer of ownership of a unit. On the other side there are also some negative

impacts of the new legislation. In my opinion the main concern is that the legal formulations are often very vague and can cause interpretation problems. These vague formulations relate primarily to the transition to the new legislation and to the use of previous legislation. In this thesis I provide different possibilities of interpretation of these problematic sections and also try to suggest some possible solutions of mentioned deficiencies.

## **Key words**

The ownership of a unit

Housing co-ownership

The transfer of ownership