

**Univerzita Karlova v Praze**

**Právnická fakulta**

**Mgr. Tomáš Pokorný**

**Půdní vestavba jako předmět občanskoprávních  
vztahů**

**Attic flats as an object of civil law relations**

**Rigorózní práce**

**Konzultant rigorózní práce: doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.**

**Katedra občanského práva**

**Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 20.6.2016**

Prohlášení: „*Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených. Prohlašuji, že rigorózní práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.*“

V Praze dne 20.6.2016

---

Mgr. Tomáš Pokorný

# Obsah

Úvod.....	5
1 Koncepce bytového vlastnictví.....	8
1.1 Základní rysy bytového vlastnictví .....	8
1.2 Rozdělení teorií bytového vlastnictví se zřetelem k předmětu vlastnictví .....	9
1.2.1 Antivlastnické teorie .....	9
1.2.2 Monistické teorie .....	10
1.2.3 Dualistické teorie.....	10
1.2.4 Dualisticko-monistické teorie .....	11
1.3 Dělení bytového vlastnictví podle jeho obsahu .....	12
2 Koncepce vlastnictví bytů v českém právním prostředí .....	13
2.1 Zákon o osobním vlastnictví k bytům č. 52/1966. Sb.....	13
2.2 Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.....	17
3 Aktuální právní úprava dle zákona č. 89/2012 Sb. ....	21
3.1 Subjekty právních poměrů .....	21
3.2 Objekty právních poměrů .....	22
3.3 Obsah právních poměrů.....	23
4 Historická specifika půdních bytů.....	24
5 Vymezení základních pojmů bytového práva OZ 2012 .....	28
5.1. Jednotka .....	28
5.2. Dům .....	29
5.3. Byt .....	29
5.4. Superficies solo cedit.....	30
5.5. Společné části nemovité věci.....	31
5.6. Nástavba a vestavba.....	31
5.7. Investor a vlastník .....	32
6 Smlouva o výstavbě .....	33
6.1. Podstatné náležitosti smlouvy o výstavbě.....	36
6.1.1. Povinnost stran podílet se na změně domu za účelem zřízení jednotek	37
6.1.2. Údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.....	38
6.1.2.1. Náležitosti prohlášení vlastníka podle OZ 2012 .....	39
6.1.2.2. Náležitosti prohlášení vlastníka podle BytZ .....	41
6.1.2.3. Společné části nemovité věci.....	42
6.1.2.4. Pozemek.....	44

6.1.2.5.	Společné části určené k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky	45
6.1.2.6.	Podíl na společných částech nemovité věci .....	46
6.1.2.7.	Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce .....	46
6.1.2.8.	Odchytky od určení jednotek.....	49
6.1.2.9.	Nebytové prostory .....	50
6.1.2.10.	Změna prohlášení vlastníka .....	51
6.1.3.	Způsob úhrady nákladů výstavby.....	52
6.1.4.	Náležitosti stanov společenství vlastníků.....	53
6.2.	Naturalia negotii smlouvy o výstavbě .....	53
6.2.1.	Podíl stran na procesu výstavby .....	53
6.2.2.	Zástupce stran před správními orgány .....	54
6.2.3.	Cenová ujednání.....	54
6.2.4.	Časový rámec výstavby .....	55
6.3.	Společnost ve smyslu OZ 2012 .....	55
6.4.	Uzavření smlouvy o výstavbě .....	59
6.4.1.	Bytové družstvo .....	60
6.4.2.	Dům ve spoluvlastnictví .....	63
6.5.	Postoupení smlouvy o výstavbě.....	65
6.5.1.	Postoupení na straně investora .....	66
6.5.2.	Postoupení na straně spoluvlastníků domu .....	67
6.6.	Srovnávací tabulka .....	68
7	Vznik jednotky a její zápis do katastru nemovitostí .....	71
8	Převod spoluvlastnického podílu .....	75
9	Převod rozestavěného bytu .....	80
10	Právo stavby.....	82
11	Řízení před stavebním úřadem .....	83
11.1.	Územní řízení .....	85
11.2.	Řízení o vydání stavebního povolení.....	88
11.3.	Užívání dokončené stavby.....	93
12	Daňové aspekty .....	95
12.1.	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	95
12.1.1.	Smlouva o výstavbě .....	95
12.1.2.	První prodej jednotek .....	97
12.1.3.	Podíl na pozemku.....	99
12.2.	Daň z příjmu .....	100

12.2.1.	Příjem získaný vlastníkem domu za uzavření smlouvy o výstavbě .....	100
12.2.2.	Příjem získaný prodejem nově vzniklé jednotky.....	101
12.3.	Daň z přidané hodnoty .....	102
Závěr .....		105
Summary .....		107
Abstrakt .....		109
Abstract.....		109
Klíčová slova .....		110
Key words.....		110
Seznam použitých zkratek .....		111
Seznam použitých zdrojů.....		111

# Úvod

Potřeba obydlí, potřeba domova, patří bezesporu k základním lidským potřebám. Obydlí je dnes již tradičně chráněno právními předpisy nejvyšší síly. V českém prostředí můžeme tento závěr demonstrovat zejména čl. 12 Listiny základních lidských práv a svobod, který zaručuje nedotknutelnost obydlí a striktně vymezuje možnosti narušení soukromí v domově se nacházejícím. Bytové právo mělo vždy svá specifika odvislá nejen od důležitosti svého objektu, ale též od jeho specifičnosti. Tato práce se zaměřuje na úzkou výseč v rámci již relativně úzce profilovaného bytového práva.

Výstavba půdních bytů patří z důvodu značné omezenosti míst, kde by mohla být realizována, k nestandardní developerské činnosti stejně jako neobvyklým způsobům řešení bytové situace fyzickými osobami. Autor textu je jednou z fyzických osob, které v praxi připravovaly po právní stránce projekt výstavby půdního bytu. Záměrem této práce je seznámit odbornou veřejnost se získanými poznatky a upozornit ji na místa, která považuji v současné právní úpravě za nevhodně upravená a které nové instituty jsou naopak přínosné. Práce si klade za cíl zanalyzovat půdní byty jakožto předmět občanskoprávních vztahů v rekonstruované soukromoprávní úpravě.

Autor práce vychází z poznatku, že relativně nízké četnosti výstavby půdních bytů v praxi odpovídá i malý zájem odborné právní veřejnosti o toto téma. Najít relevantní odbornou literaturu věnující se hlouběji tomuto tématu není proto snadné. Práce tak spočívá především v publikacích zabývajících se obecně bytovou problematikou. Nedostatek specializované literatury může být zásadní překážkou úspěšné realizace projektu, neboť výstavba půdních bytů s sebou nese spoustu obtížně řešitelných právních problémů, které je nutné překonat. Situaci komplikuje i skutečnost, že každý půdní prostor je ze stavebnětechnického i právního pohledu do velké míry jedinečný. Právní řešení bude rozdílné pro výstavbu realizovanou v bytovém domě ve vlastnictví bytového družstva, jiný přístup bude vyžadován tam, kde jde o vlastnictví jediné osobou. U druhé smluvní strany bude rozdíl, zda má jít výstavbu určenou pro vlastní

účely (zpravidla pro jednotlivé fyzické osoby), nebo k dalšímu prodeji (developerské projekty). O to více je nutné si důkladně rozmyslet, jakým způsobem k výstavbě přistoupit, aby vše proběhlo, alespoň po právní stránce, bez větších komplikací.

V úvodní části práce se zaměřím na obecnou teorii bytového vlastnictví následovanou popisem vývoje bytového práva v českém právním prostředí. Zvláštní pozornost bude věnována změně pojmosloví a jeho obsahu v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ 2012“). Podrobně bude popsáno, co který institut představuje a jaké má mít jeho užití dopady do problematiky výstavby půdních bytů.

Následovat bude výklad o procesu, kterým je nutno při výstavbě půdních bytů projít. Nejprve bude podrobně rozebrána smlouva o výstavbě, jako základní institut, od kterého se odvíjí veškeré další právní vztahy. Zkoumány budou nejen obsahové, ale i formální náležitosti smlouvy o výstavbě, ale také možné modifikace závazku, ať již v obsahu či v subjektech a jejich dopady z pohledu obligačního a také věcněprávního. Stanou nesmí zůstat ani proces negociace a kontraktace smlouvy při zohlednění pravidelné mnohosti subjektů účastnících se tohoto smluvního vztahu.

Práce daného zaměření vyžaduje nezbytný exkurz do vybraných veřejnoprávních oblastí. V oblasti stavebního práva popíšu proces získávání stavebního povolení. Důležitou kapitolou této práce bude i část věnovaná daňové problematice s výstavbou půdních bytů související. Jak níže rozeberu, je i tato oblast poměrně variabilní, v některých případech bude daňová povinnost související s výstavbou nulová, či minimální, v jiných případech se téměř nebude lišit od prodeje klasického bytu.

V práci odhlížím od problematiky výstavbu domů, případně jejich dokončení, stejně jako od otázky stavebních úprav formou přístaveb. Jde o natolik samostatná a nutno říci obsáhlá témata, která si zasluhují zpracování v samostatné vědecké práci.





# 1 Koncepce bytového vlastnictví

## 1.1 Základní rysy bytového vlastnictví

Institut bytového vlastnictví představuje v každé společnosti velmi důležitou část právního prostředí. Jedná se o institut, který v průběhu doby prošel značným vývojem, přičemž v některých případech se koncepce bytového vlastnictví navrátila k původním východiskům. Bytové vlastnictví je charakteristické tím, že vykazuje pluralitu ve svých prvcích,<sup>1</sup> a to jak v objektu, tak obsahu i subjektu. Někteří autoři jsou na základě této mnohosti a různorodosti dokonce toho názoru, že o vlastnickém právu k bytům nelze vůbec uvažovat.<sup>2</sup>

Pro úvod do bytového práva, jako odvětví civilního práva, je vhodné čerpat z díla Vlastnictví bytov od Š. Lubyho, neboť tento autor uchopil problematiku komplexně a velmi obsáhle. Š. Luby ve svém díle velmi systematicky uchopil zmiňovanou mnohost subjektů a předmětů bytového vlastnictví.

Níže rozvedu koncept bytového vlastnictví z pohledu objektu právních vztahů. Zde je možné dle Š. Lubyho provést dělení do čtyř kategorií:

1. Antivlastnické
2. Monistické
3. Dualistické
4. Dualisticko-monistické

---

<sup>1</sup> Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 13-15

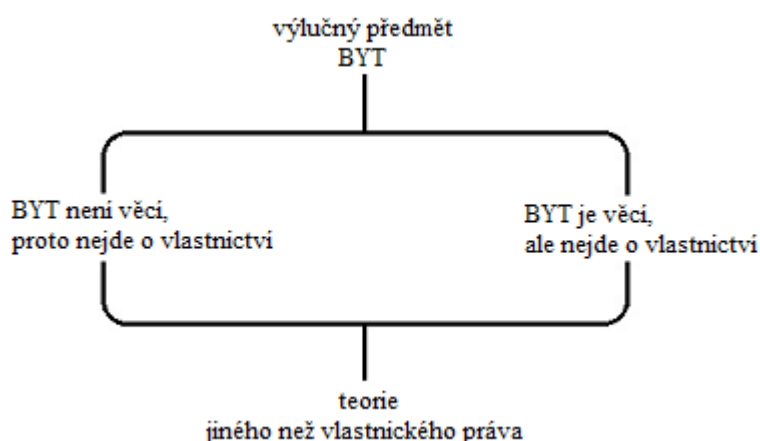
<sup>2</sup> Luby, Š. Vlastnictví bytov. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 199

## 1.2 Rozdělení teorií bytového vlastnictví se zřetelem k předmětu vlastnictví

### 1.2.1 Antivlastnické teorie

Podstatou antivlastnických teorií „vlastnictví bytů“ je to, že byt jako takový nemůže být předmětem vlastnického práva. Dle těchto teorií je vyloučeno, aby domy byly dále děleny na menší prvky, které by byly předmětem samostatného vlastnického práva. Antivlastnické teorie uznávají pouze různé užívací tituly k jednotlivým bytům.<sup>3</sup> Mezi tyto tituly patří věcněprávní instituty služebnosti (dle aktuální právní úpravy zejména se může jednat o užívací osobní práva ve smyslu ustan. 1283 OZ 2012 a služebnost bytu dle ustan. §1297 OZ 2012) a osobního užívání bytu spojeného se socialistickým právem, a dále obligační tituly jako je nájem či podnájem bytu. V tomto ohledu jsou antivlastnické teorie relativně samostatnou kategorií, čímž se vymezují vůči teoriím monistickým, dualistickým a dualisticko-monistickým. Zbylé kategorie totiž pracují s bytem jako předmětem vlastnického práva v různých obměnách.

Schéma antivlastnických teorií lze znázornit takto:<sup>4</sup>



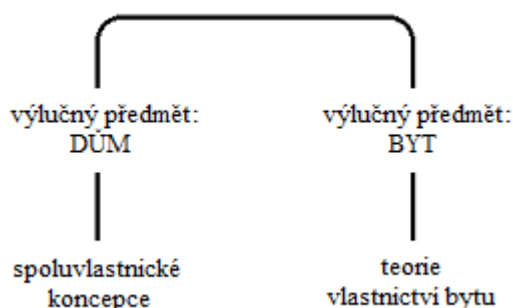
<sup>3</sup> Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 16

<sup>4</sup> Luby, Š. Vlastnictví bytov. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 201

## 1.2.2 Monistické teorie

Monistické teorie uznávají jako předmět vlastnického práva buď celý dům, nebo jednotlivé byty. Současně vylučují uznat jako předmět samostatného vlastnického práva kategorii druhou. V případě preference vlastnictví domu se v důsledku jedná o spoluvlastnictví ideální části domu. Druhý pohled upřednostňuje byt, a buď alespoň částečně popírá existenci společných částí domu (z právního pohledu), nebo společné části uznává, ale vlastníkům bytů k nim nepřiznává akcesorické spoluvlastnictví.<sup>5</sup>

### Schéma monistických teorií<sup>6</sup>



Podle této teorie je výlučným předmětem vlastnictví byt. Na dům (budovu), respektive jeho společné části se nepohlíželo jako na předmět vlastnického práva, případně vlastnické právo k nim náleželo k vlastnickému právu k bytu.<sup>7</sup>

## 1.2.3 Dualistické teorie

V dualistických teoriích je oproti monistickým teoriím zásadní rozdíl v přípustnosti přídatného spoluvlastnictví, tedy rozdělení na hlavní a vedlejší předmět vlastnického práva. Jedna linie upřednostňuje jako hlavní předmět dům a vedlejší byt, v linii druhé je to pochopitelně opačně. Tyto předměty mohou být buďto v jakési celistvosti vlastnictví a spoluvlastnictví, nebo vedlejší předmět k hlavnímu jenom akcesoricky přistupuje. Akcesorické spoluvlastnictví vedlejšího předmětu je typické pro přístupy,

<sup>5</sup> Fiala, J. et al. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3.vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 3-4.

<sup>6</sup> Luby, Š. Vlastnictví bytov. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 200

<sup>7</sup> Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, 2. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 1999, s. 32

ve kterých je větší důraz kladen na povahu a funkci vlastnictví bytu.<sup>8</sup>

### Schéma dualistických teorií<sup>9</sup>



#### 1.2.4 Dualisticko-monistické teorie

Dualisticko-monistické teorie představují snahu teoretiků o spojení dualistického a monistického přístupu. V tomto pojetí je jak byt, tak bytový dům, samostatným předmětem práv a povinností. Současně však tyto teorie vychází z nerozlučnosti těchto dvou předmětů. Nejde tedy ani o samostatné předměty vlastnických vztahů, ani o předmět hlavní a vedlejší, jedná se o koncept vlastnického práva *sui generis*.<sup>10</sup> Rovněž dualisticko-monistické teorie se dělí na dva proudy. První dává přednost domu jako předmětu vlastnického práva, konkrétně je vlastněn kolektivem fyzických osob považovaných za právnickou osobu bez vlastní právní subjektivity. V případě druhé linie je preferován byt jako předmět vlastnického práva a bytové vlastnictví je de facto spoluvlastnictví domu vyjádřené reálnými díly (nejde přitom o vlastnictví samostatných bytů).<sup>11</sup>

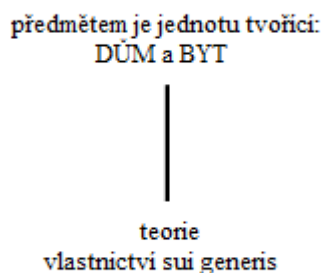
<sup>8</sup> Valachovič, M., Grausová, K., Círák, J. Zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostorů. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 12

<sup>9</sup> Luby, Š. Vlastnictví bytů. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 200

<sup>10</sup> Luby, Š. Vlastnictví bytů. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 205

<sup>11</sup> Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 16

## Schéma dualisticko-monistických teorií<sup>12</sup>



### 1.3 Dělení bytového vlastnictví podle jeho obsahu

Dalším možným dělením vlastnického práva k bytům je dělení dle jeho obsahu. V zásadě rozlišujeme tři možné kategorie, podle toho, co je do vlastnického práva zahrnuto:

1. Byt, spoluvlastnický podíl na spolčených částech domu a rovněž spoluvlastnický podíl k pozemku, na kterém dům stojí (rovněž je možné mít pouze spoluúživací právo).
2. Byt a spoluvlastnický podíl na spolčených částech domu.
3. Byt, přičemž práva ke společným částem domu a právo k pozemku jsou pouze akcesorické.<sup>13</sup>

První koncept je z pohledu minimalizace vzniku vlastnických sporů ideální. Omezuje totiž možnost různorodosti vlastnických vztahů k jednotlivým prvkům bytového vlastnictví. Tato pojetí rovněž odpovídá v českém právním řádu aktuálně prosazené zásadě *superficies solo cedit*, kdy budova má mít stejného vlastníka, jako pozemek, na kterém je postavena.

<sup>12</sup> Luby, Š. Vlastnictví bytov. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 201

<sup>13</sup> Luby, Š. Vlastnictví bytov. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 304-372.

## 2 Koncepce vlastnictví bytů v českém právním prostředí

Jednotlivé koncepce bytového vlastnictví v českém právním prostředí byly silně ovlivněny sociální situací doby, ve které se utvářely. Tento jev můžeme pozorovat po první a zejména po druhé světové válce, kdy se prosazuje koncept bytu jako samostatné věci v právním slova smyslu.<sup>14</sup> Poválečná (tj. po roce 1945) populační exploze kombinovaná s nedostatkem volných bytů a novými, přísnějšími, stavebně technickými předpisy vedla ke změně vlastnické struktury bytových domů, potažmo samotných bytů.<sup>15</sup>

### 2.1 Zákon o osobním vlastnictví k bytům č. 52/1966. Sb.

Československý právní vývoj byl též velmi ovlivněn politickým směřováním státu. Normotvorba po roce 1948 z principu negovala soukromé vlastnictví jako prvek nežádoucí v socialistickém právním řádu. V našem právním řádu se s institutem soukromého vlastnictví bytů setkáváme poprvé až v liberálnějších 60. letech 20. století. Konkrétně bylo bytové vlastnictví upraveno zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům (dále též je „ZOVB“). Občanský zákoník účinný od 1.1.1951, ani občanský zákoník účinný od 1.4.1964 (dále jen „ObčZ“) bytové vlastnictví jako specifický právní institut nijak nereflektovaly, nepamatovaly na něj zvláštní úpravou. ZOVB lze považovat za první ucelenou právní úpravu bytového vlastnictví, která byla „*v podmínkách tehdejší doby relationě moderní a konzistentní*“<sup>16</sup>. Z pohledu právní teorie je významné, že ZOVB vytvořil fikci bytu jako samostatné věci, a to jako nezbytného předpokladu převodu samostatného vlastnického práva. Z pohledu dělení koncepcí bytového práva dle Š. Lubyho vycházel tehdejší normotvůrce z monistické teorie. Byt se však zvláštní právní úpravou nestal věcí v právním smyslu všeobecně, ale pouze v rozsahu působnosti ZOVB.<sup>17</sup> Vytvoření fikce bytu jako samostatné věci v právním

<sup>14</sup> Petr, P. Vlastnictví bytů v Evropě. 1. vydání. Brno: Nakladatelství Sokrates, 2013, s. 22

<sup>15</sup> Petr, P. Vlastnictví bytů v Evropě. 1. vydání. Brno: Nakladatelství Sokrates, 2013, s. 22

<sup>16</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 9.

<sup>17</sup> Češka, Z. et al. Občanský zákoník. Komentář. Díl I. 1. vyd. Praha: Panorama, 1987, s. 445.

slova smyslu v rámci ZOVB potvrdila i následná judikatura. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 32 Odo 911/2006: „Bytová jednotka (byt) a garáž včetně společných prostor domu nejsou oddělitelnou částí domu, jsou jeho částí. Samostatným předmětem občanskoprávních vztahů podle - v době uzavření smlouvy o dílo - platného zákona č. 52/1966 Sb., o vlastnictví k bytům, se byty a nebytové prostory stávají pouze a jen při splnění podmínek tohoto zákona. Samostatně zhotovitelným dílem, resp. možným předmětem smlouvy o dílo, by se byty, garáže a společné prostory ve smyslu zákona č. 52/1966 Sb. mohly stát pouze za předpokladu vkladu smlouvy o výstavbě uzavřené stavebníky ve smyslu § 12 zákona č. 52/1966 Sb. do katastru nemovitostí.“.

I v socialistickém právním prostředí bylo - v omezené míře - možné nabývat vlastnické právo k bytům fyzickými osobami, a to pouze občany. Právní osoby (s výjimkou bytových družstev) byly z vlastnictví bytů vyloučeny i v případech výstavby, protože sdružení stavebníků nemělo dle tehdejších předpisů právní subjektivitu.<sup>18</sup> Pravidla pro převody vlastnického práva na občany byla uvedena v ustan. § 14 ZOVB, podle kterého byt v domě, který je ve vlastnictví státu, mohl občan nabýt koupí. Byty, které byly užívány na základě práva osobního užívání bytu, mohly nabýt jen jejich uživatelé. Pokud nebyly do osobního vlastnictví převedeny všechny byty v domě, byl stát vlastníkem zbývajících bytů v domě a měl stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu v osobním vlastnictví. Samotný převod vlastnického práva mezi jednotlivými osobami (výlučně občany) byl řešen ustan. § 15 ZOVB. Ustanovení zákona o osobním vlastnictví k bytům umožňovala též nájem celého, či části bytu.

Z pohledu mnohosti subjektů mohl být byt ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů.<sup>19</sup>

Předmětem osobního vlastnictví nemusel být pouze byt, ale též jiná, k bydlení nesloužící, místnost, která se v domě nacházela s tím, že vlastníkem takové místnosti

---

<sup>18</sup> Češka, Z. et al. Občanský zákoník. Komentář. Díl I. 1. vyd. Praha: Panorama, 1987, s. 445.

<sup>19</sup> Viz ustan. § 3 BytZ

mohl být pouze vlastník bytu v témže domě.<sup>20</sup> Obsahem vlastnického práva byl pouze byt.<sup>21</sup> Podíl na společných částech domu, společném vybavení a společném příslušenství domu akcesoricky přistupovalo.<sup>22</sup>

Pozemek, na němž dům stál, mohl být buď ve spoluvlastnictví dle ustan. § 21 ZOVB, nebo mohlo jít o pouhé právo společného užívání ve smyslu ustan. § 20 ZOVB a ustan. § 198 an. OZ (ve znění do 31.12.1991). Vzhledem k tomu, že práva a povinnosti k domu a pozemku nebyly obsahovou součástí osobního vlastnictví k bytům, je zřejmé, že ZOVB vycházel z nejužšího pojetí obsahu bytového vlastnictví.<sup>23</sup>

Byť bylo soukromé bytové vlastnictví právními normami umožněno, stále přetrvávala omezení vlastnického práva neslučitelná s aktuální podobou tohoto základního práva. Tato omezení spočívala např. v tom, že bylo přípustné vlastnit jen jeden byt, případně rodinný dům, omezená byla též podlahová výměra (u bytů to bylo max. 5 místností do 120m<sup>2</sup> plochy bytu).<sup>24</sup> Bylo běžnou praxí, že velké nemovitosti (rodinné domy či byty) byly rozdělovány uměle na více bytů. Původní vlastníci byli nuceni (v tom lepším případě) sdílet svůj domov s dalšími osobami.

Nutno konstatovat, že i přes určité uvolnění poměrů v 60. letech 20. století bylo soukromé bytové vlastnictví stále jen okrajovou záležitostí a do počátku 90. let bylo v této formě vlastnictví pouze 1,4% bytového fondu.<sup>25</sup> Stále převažovalo vlastnictví družstevní.

Podstatné pro tuto práci je, že ZOVB obsahoval ustanovení týkající se smlouvy o výstavbě domu občany.<sup>26</sup> Jedná se o první úpravu tohoto smluvního typu a nutno poznamenat, že její podoba se do dnešní doby příliš nezměnila (viz srovnávací tabulka

---

<sup>20</sup> viz ustan. § 7 odst. 1, 3 ZOVB

<sup>21</sup> viz ustan. §17 odst. 1 ZOVB

<sup>22</sup> Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 17-18.

<sup>23</sup> Viz ustan. § 18 až 21 ZOVB

<sup>24</sup> Petr, P. Vlastnictví bytů v Evropě. 1. vydání. Brno: Nakladatelství Sokrates, 2013, s. 28

<sup>25</sup> Petr, P. Vlastnictví bytů v Evropě. 1. vydání. Brno: Nakladatelství Sokrates, 2013, s. 24

<sup>26</sup> Viz ustan. §§ 12 až 16 ZOVB



níže). Smlouva měla obligatorně písemnou formu a musela být registrována státním notářstvím, které plnilo roli dnešních katastrálních úřadů. Smlouva o výstavbě vznikala teprve okamžikem registrace státním notářem. Spolu se smlouvou byly státnímu notářství předkládány výkresy s polohou a plochou bytů, místností nesloužících k bydlení a společných částí domu. Po registraci smlouvy a po udělení stavebního povolení se připojila projektová dokumentace.

Smlouva o výstavbě měla tyto náležitosti:

1. určení vlastníků jednotlivých bytů s vymezením polohy bytu, uvedením prostorů (pokoje a příslušenství bytu), uvedením rozsahu obytné a ostatní plochy a vybavení bytu;
2. vymezení místností nesloužících k bydlení a určení práv a povinností jejich vlastníků;
3. vymezení a výpočet společných částí domu (např. základy, hlavní stěny, průčelí, vchody, schodiště, výtah, chodby, půdy, prádelny, kotelny, sušárny, komíny, terasa, střecha, vodovodní, kanalizační, elektrické, telefonní, plynovodní sítě apod.), i byli-li umístěny mimo obytný dům, s případným určením, které části domu jsou společné jen některým vlastníkům bytů,
4. výpočet ideálních spoluvlastnických podílů vlastníků bytů na společných částech domu;
5. vymezení společného pozemku s určením podílů případné peněžní úhrady, šlo-li o pozemek ve společném osobním užívání, nebo s určením ideálních spoluvlastnických podílů, šlo-li o pozemek ve spoluvlastnictví stavebníků,
6. způsob správy a obhospodařování společných částí domu a pozemku, zejména určení, které otázky budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce (zástupci) ustanovují a na jakou dobu;
7. způsob financování stavebních nákladů, podíly a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a ocenění vlastní práce stavebníků.

## 2.2 Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

Normotvorba po roce 1989 s sebou nutně přinesla změny též v oblasti bytového vlastnictví. Stát již neměl hrát roli garanta zajišťujícího bytové potřeby svých občanů. Trh s byty měl být uvolněn a tomu měla odpovídat nová právní úprava. První změny přinesl zákon č. 509/1991 Sb., kterým byl institut bytového vlastnictví zahrnut do ObčZ.<sup>27</sup> Schváleny byly rovněž další zákony předpokládající komplexní řešení vlastnictví bytů, například zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích a zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Při tvorbě nových norem v oblasti práva nemovitostí však nedošlo ke znovuzavedení principu *superficies solo cedit*.

Nevýznamnější normou byl zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., který s účinností od 1.5.1994 změnil koncept bytového vlastnictví z monistického na dualistický. Dle ustan. §1 odst. 1 BytZ: „*Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.*“.

BytZ neumožňoval samostatný převod nebo přechod vlastnického práva k jednotce bez současného převodu nebo přechodu ideálních spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku (pokud je vlastník jednotky spoluvlastníkem pozemku).<sup>28</sup> Akcesorita vlastnictví se projevovala tím, že vlastnictví bytové jednotky nemohlo samostatně existovat bez spoluvlastnictví společných prostor a pozemku a rovněž naopak ke spoluvlastnictví společných prostor a pozemku vždy přistupuje vlastnictví bytu. Spoluvlastnické podíly a bytové jednotky nemohly být samostatně zcizeny nebo být předmětem zástavního práva, podílové spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku bylo pouze akcesorické (přídavné) k vlastnictví jednotky.

---

<sup>27</sup> Zuklínová, M. Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura. Praha: Linde, 2013, s. 211.

<sup>28</sup> viz ustan. § 20 odst. 2 BytZ

Právní vývoj po roce 1989 s sebou přinesl také značné rozšíření subjektů způsobilých vlastnit byt. Dle ustan. § 872 odst. 8 ObčZ (který byl do občanského zákoníku vtělen tzv. velkou novelou č. 509/1991 Sb.) mohly byty nabývat též osoby právnické. Podstatné pro toto právní odvětví bylo též zrušení omezení počtu bytů, které ten který subjekt mohl vlastnit.

Pro úplnost lze uvést, že i samotný byt (jednotka) mohl být ve spoluvlastnictví více subjektů, a to buď v rámci podílového spoluvlastnictví (ve smyslu ustan. § 136 odst. 1 a ustan. § 137 an. ObčZ), nebo ve společném jmění manželů (ve smyslu ustan. § 136 odst. 2 a ustan. § 143 an. ObčZ).

Z pohledu dělení koncepce bytového vlastnictví dle Š. Lubyho, lze BytZ zařadit do konceptu dualistického, kdy hlavním předmětem vlastnického práva je budova a byt (případně nebytový prostor) je předmětem vedlejších. K tomuto pojetí se přiklonil Ústavní soud ČR např. ve svém nálezu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000. U právních teoretiků je možné nalézt i odlišný náhled, podle kterého je hlavním předmětem jednotka a s jejím vlastnictvím je akcesoricky spojeno spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku.<sup>29</sup>

V rámci bytového vlastnictví v pojetí BytZ lze rozlišit:

- a) spoluvlastnictví k budově dle § 1 odst. 1 BytZ, ve kterém není určen žádný podíl a
- b) akcesorické podílové spoluvlastnictví společných částí domu, případně též pozemku, na kterém dům stojí pozemku.<sup>30</sup>

Vycházejme z toho, že hlavním předmětem bytového vlastnictví dle BytZ byla ve smyslu ustan. § 1 BytZ budova ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Budovou je přitom myšleno trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, „která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně

---

<sup>29</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 13-14

<sup>30</sup> Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 29-32.

*dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.*<sup>31</sup> V BytZ nalezneme kromě pojmu budova též pojem „*dům s byty a nebytovými prostory*“. Společné části lze dále dělit na ty, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a na ty, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek (tzv. relativně společné části domu). Relativně společné části domu přitom nemusí v mnoha domech být vůbec vymezeny, nemusí zde existovat.<sup>32</sup> S relativně společnými částmi domu je spojena též polemika o tom, zda taková část může být ve vlastnictví pouze jednoho z vlastníků jednotek v domě.

Dále byla přirozeně vedlejším předmětem jednotka, tj. *byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezen[ou] část domu.*<sup>33</sup>

Dalším vedlejším předmětem byl i pozemek, avšak ne nutně vždy v podobě spoluvlastnického práva. Jak bylo uvedeno, BytZ, ani OZ neobsahovali zásadu *superficies solo cedit*. Dle ustan. § 21 odst. 1 BytZ: „*s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele)*“. Z citovaného ustanovení je zřejmé, že kromě spoluvlastnického práva může jít také o právo nájmu, věcné břemeno či jiné právo ať již obligačního či věcněprávního charakteru. Vždy však mají být v souladu s § 21 odst. 1 až 5 BytZ práva k pozemku vlastníků jednotek upravena tak, aby rozsah práv vlastníků jednotek k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu.<sup>34</sup>

Co se týká obsahu právních vztahů k bytovému vlastnictví, hlavním obsahem vlastnictví bytů dle BytZ byla obdobně jako dle ZOVB práva a povinnosti k jednotce.<sup>35</sup> BytZ však obsahoval podrobnější úpravu správy, provozu a oprav společných částí domu. Odpovědnost za údržbu domu neslo obligatorně zakládáné společenství vlastníků jednotek, které nabylo vlastní právní subjektivitu.

---

<sup>31</sup> Viz ustan. § 2 písm. a) BytZ

<sup>32</sup>Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 52-54.

<sup>33</sup> Viz ustan. § 2 písm. h) BytZ

<sup>34</sup> Viz ustan. § 21 odst. 1 až 4 BytZ.

<sup>35</sup>Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, s. 49.

Rovněž zákon o vlastnictví bytů obsahoval úpravu smlouvy o výstavbě, konkrétně ve svém ustan. § 17 a násl. Náležitosti smlouvy o výstavbě byly upraveny v ustan. § 18 BytZ:

1. název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna, podle údajů katastru nemovitostí a úpravu práv k němu;
2. číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení a určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky;
3. určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek;
4. stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě;
5. způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu;
6. způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků;
7. pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby.

### 3 Aktuální právní úprava dle zákona č. 89/2012 Sb.

Občanský zákoník z roku 2012 nahradil v plném rozsahu předcházející BytZ. Zákon o vlastnictví bytů bude mít však své místo v právním životě i nadále. Jednotky, které vznikly (či byly vymezeny) za účinnosti BytZ nejenže zůstanou ve vlastnictví podle tohoto zrušeného zákona, ale dokonce mají podle něho za jistých okolností stanovených § 3063 OZ 2012 vznikat i do budoucna.

Občanský zákoník z roku 2012 s sebou přinesl velmi široké pojetí věci v právním smyslu. Dle ustan. § 489 OZ 2012 je věcí v právním smyslu vše, vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Toto velmi široké pojetí s sebou může přinášet určitá úskalí, jak bude uvedeno níže, a je nezbytné jej vykládat za použití dalších ustanovení. Ve vztahu k probírané problematice se jedná zejména o ustan. § 1159 OZ 2012 vymezující pojem „jednotka“. Nový občanský zákoník se rovněž částečně navrácí k zásadě *superficies solo cedit*, limity této zásady budou narážet na historické právní vztahy a na zásadu právní jistoty. Samotné bytové spoluvlastnictví je systematicky zařazeno jako samostatný oddíl spoluvlastnictví. Svým rozsahem a v základních rysech i obsahovou strukturou odpovídá BytZ.

#### 3.1 Subjekty právních poměrů

Nový občanský zákoník zachovává nejširší pojetí subjektů způsobilých k bytovému spoluvlastnictví. Jednotku může vlastnit jakákoliv fyzická či právnická osoba, stejně jako stát. Poněkud odlišně jsou řešeny spoluvlastnické vztahy. Nově zákon umožňuje stanovit velikost podílů na společných částech dle různých kritérií (např. poloha bytu).<sup>36</sup> Dále již neplatí v případě spoluvlastníků nutnost 100% souhlasu se zásadními rozhodnutími týkajícími se spoluvlastněné věci. Nově postačuje „kvalifikovaná“, tj. dvoutřetinová většina. Přehlasovaný spoluvlastník má následně možnost se u soudu domáhat zvrácení rozhodnutí, se kterým nesouhlasí.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Viz ustan. § 1161 OZ 2012

<sup>37</sup> Viz ustan. § 1129 OZ 2012

Pluralita subjektů může rovněž vzniknout v právním vztahu k samotné jednotce, která může být ve společném jmění manželů, případně v podílovém spoluvlastnictví.

### 3.2 Objekty právních poměrů

Důvodová zpráva OZ 2012 uvádí, že koncepce bytového práva vychází stejně jako ta dle BytZ z dualistické teorie. Konkrétně má být za hlavní předmět považován dům a byt za předmět vedlejší. Z § 1158 odst. 1 OZ 2012 lze dovodit, že hlavním předmětem bytového spoluvlastnictví je přesněji nemovitá věc s domem. Dům je součástí nemovité věci – pozemku, práva stavby, popřípadě věcného břemene.<sup>38</sup> Za vedlejší předměty je pak potřeba považovat byty a společné části nemovité věci.

Podstatnou změnou je nové vymezení pojmu jednotka dle ustan. § 1159 OZ 2012, která zahrnuje byt a rovněž podíl na společných částech nemovité věci. OZ 2012 přitom samotný byt za nemovitou věc nepovažuje. Stejně tak nepovažuje s ohledem na zásadu *superficies solo cedit* za samostatnou věc dům. Byt je ve smyslu ustan. § 1159 OZ 2012 pouhou prostorově oddělenou částí domu.

OZ 2012 definuje pojem společných částí nemovité věci. Dle ustan. § 1160 odst. 1 OZ 2012 se jedná o „alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“. Za společné části jsou vždy považovány ve smyslu ustan. § 1160 odst. 2 OZ 2012 alespoň: pozemek, na němž byl dům zřízen (nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům), stavební části podstatné pro zachování domu (včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky), a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Toto ustanovení je nutné považovat za kogentní.

---

<sup>38</sup> Viz SPÁČIL, *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*, op. cit., s. 693.

### 3.3 Obsah právních poměrů

Aktuální právní úprava obsahuje nejširší pojetí obsahu vlastnického práva. Tento závěr je opřen o předpoklad aplikace zásady *superficies solo cedit*. Vlastnické právo k jednotce bude v sobě zahrnovat i (spolu)vlastnické právo k domu a pozemku. Touto obsahovou komplexností se nové bytové právo liší od dřívějšího pojetí.



## 4 Historická specifika půdních bytů

Půdní byty byly po většinu historie vnímány jako prostor obývaný chudými lidmi. Je pozoruhodné, jak se během posledních pár desítek let tento pohled změnil a dnes pro většinu lidí představují naopak to nejlepší možné městské bydlení. Důvodů tohoto obratu je jistě více, jedna kategorie je technologického rázu, druhá urbanistického. Představu komfortního bydlení by patrně nenaplňoval byt např. v 6. patře, pokud by nedošlo k rozvoji prastarého vynálezu jménem výtah. Nové technologie telené izolace a klimatizace rovněž dělají z podkrovních prostor příjemné místo k bydlení.

Z urbanistického pohledu musíme vnímat historický vývoj městské zástavby. Až do druhé poloviny 19. století byl horizontální rozvoj měst limitován hradbami. Po jejich bourání z důvodu ztráty obranného smyslu, mají tehdejší developeři k dispozici velké množství pozemků, na kterých je možné realizovat výstavbu. Není tedy nutné řešit nedostatek bytových prostor (související též s migrací obyvatel do měst) ve směru vertikálním, ale lze jej promítnout do horizontu.

Řešení bytové otázky formu rozšiřování stávajícího bytového fondu bylo velmi aktuální již po první světové válce a v různých obměnách přetrvalo až do dnešních dnů. V pozdních padesátých letech vznikl zákon č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku, který byl zrušen až k 1. 11. 1990. Tento zákon lze uvést jako typický příklad nakládání se soukromým vlastnictvím dle socialistického práva, kdy vůle vlastníka-jednotlivce, byla pro normotvůrce irelevantním faktorem. V době vzniku zákona č. 71/1959 Sb. stát stále předpokládal existenci (činžovních) domů v soukromém vlastnictví, tento zákon však umožnil toto vlastnické právo omezovat. Zmíněný zákon si kladl za cíl zlepšovat bytové poměry v republice, a to i proti vůli (stále ještě) vlastníků některých nemovitostí. Dle ustan. § 1 zákona č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku: *„Zvyšování životní úrovně pracujících předpokládá též soustavné zvyšování úrovně jejich bydlení. Proto současně s uskutečňováním širokého programu nové bytové výstavby je třeba za nejširší aktivní účasti všeho pracujícího lidu plně využívat a zvelebovat celý dosavadní*

*bytový fond. Část bytového fondu je však dosud v soukromém vlastnictví, není dostatečně udržována a nevyhovuje stále se zvyšujícím požadavkům na úroveň bydlení. Poněvadž i tento majetek je součástí národního bohatství, je v zájmu celé společnosti, aby bylo o něj pečováno stejně jako o majetek národní. K dosažení tohoto účelu vytváří tento zákon nezbytné hospodářské a právní předpoklady.“.*

Dále v ustan. §3 uvedeného zákona:

*„(1) K dosažení cílů sledovaných tímto zákonem může místní národní výbor se souhlasem vlastníka domu, na který se vztahuje tento zákon (dále jen "nájemní dům"), provést jeho úpravu. Úpravou se rozumí stavební úprava, přístavba, nástaoba, změna stavby, dokončení stavby, přípojka na veřejné zařízení nebo udržovací práce. Při provádění úpravy má místní národní výbor práva a povinnosti stavebníka.*

*(2) Nelze-li dosáhnout souhlasu vlastníka, může výkonný orgán okresního národního výboru rozhodnout, že úpravu podle odstavce 1 lze provést bez tohoto souhlasu.“.*

Vlastník nemovitosti tedy byl povinen nejen strpět zásah do svého vlastnictví, ale rovněž za toto zhodnocení svého majetku (následně obvykle znárodněného) musel zaplatit. Samotné náklady na výstavbu platil místní národní výbor, který však měl za vlastníkem domu pohledávku ve výši náhrady za provedenou stavební úpravu. Pokud byla stavební úprava tak rozsáhlá, že převyšovala dvě třetiny hodnoty domu před jeho úpravou, mohl výkonný orgán okresního národního výboru rozhodnout, že předmětný dům spolu se stavebním pozemkem, na kterém byl vystavěn, přechází do státního socialistického vlastnictví.<sup>39</sup>

V souvislosti s uvedeným zákonem č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku, nelze uvažovat o „předchůdci“ smlouvy o výstavbě. Uvedené zákonné řešení je přinejmenším zajímavým příkladem tehdejšího přístupu k bytovému právu a k rozvoji bytového fondu.

---

<sup>39</sup> Viz ustan. § 4 a § 6 zákona č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku

I díky tomuto zákonu se v současnosti můžeme v České republice nalézt z právního pohledu tři kategorie půdních vestaveb. Hlavní část této práce se zabývá půdními vestavbami realizovanými podle pravidel v OZ 2012 (byť budou z důvodu recentnosti právní úpravy v praxi minimální). Nyní nejpočetnější skupinu vestaveb tvoří ty, které byly realizovány podle BytZ (méně pak dle ZOVB). Třetí skupinou jsou vestavby realizované dle zákona č. 71/1959 Sb.

Historicky nejstarší skupina se v současnosti projevuje jako tzv. „kukaččí vejce.“ V praxi se jedná o půdní vestavby budované v zestátněných domech následně vrácených na základě restitučních zákonů původním vlastníkům. Nutno podotknout, že se lze s „kukačkami“ přežívajícími do dnešních dnů setkat na velmi exkluzivních adresách.

Základní normou těchto vztahů je zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů vypořádáním majetkových nároků v družstvech. V rámci restitučních řízení, konkrétně v režimu zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, měl stát, potažmo bytové družstvo právo finanční náhrady za zhodnocení nemovitostí v případech, kdy byla nemovitost vrácena původnímu vlastníku. Vyrovnání podle zákona č. 42/1992 Sb., konkrétně dle ustan. § 28d citovaného zákona, probíhalo tak, že samotný bytový dům se vrátil restituentům, avšak ve vztahu k půdním jednotkám bylo zřízeno věcné břemeno ve prospěch zvláštního bytového družstva. Obsahem takového věcného břemene bylo - a v mnoha případech stále je - oprávnění bytového družstva půdní jednotku pronajímat jako družstevní byt. Nájemné za užívání bytu náleží bytovému družstvu, platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu náleží vlastníku budovy.

V době účinnosti zákona o vlastnictví bytů bylo nakládání s takovými byty pro jejich vlastníky značně omezující. Vlastník zatíženého bytu byl oprávněn byt prodat pouze jeho nájemci (viz ustan. § 27 BytZ). Vlastník bytu byl tedy na svých vlastnických právech omezen obdobně jako bytové družstvo. Současné ustan. § 751 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“) regulující převody družstevních bytů na tyto specifické

případy nepamatuje, rekodifikace soukromého práva se tak s těmito nestandardními vlastnickými vztahy nijak nevypořádává.

## 5 Vymezení základních pojmů bytového práva OZ 2012

Než přikročím k detailnímu rozboru smlouvy o výstavbě dle aktuálně platných právních předpisů, považuji pro přehlednost a srozumitelnost dalšího výkladu za vhodné blíže rozebrat nové názvosloví spojené s bytovým právem a specifikovat obsah toho kterého pojmu.

### 5.1. Jednotka

Základním pojmem celého bytového práva dle OZ 2012 je „jednotka“. Dle ustan § 1159 OZ 2012: *Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.* Z pohledu dělení obsahu vlastnického práva dle Lubyho se jedná o nejširší koncept potvrzený znovuzavedením zásady *superficies solo cedit*. Jednotka považována za jediný, dále nedělitelný, objekt vlastnického práva a má tak totožnou právní pozici, jakou dříve měly byty, společné části domu a pozemek.<sup>40</sup> Jedná se o svazek propojených subjektivních práv a povinností, byť jsou v jednotlivostech různorodá a promítají se do držby, spoludržby, správy, sousedských práv, nesení nákladů atd., jako jediný vlastnický objekt. Jednotka zahrnuje všechny tři tyto dílčí objekty avšak terminologicky je tvořena pouze ze dvou částí, bytu a podílu na společných částech nemovité věci. Podíl na společných částech nemovité věci totiž zahrnuje jak podíl na společných částech domu, tak podíl na pozemku. Dle důvodové zprávy k OZ 2012 § 1175: *„Vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci..... Současně se jedná o vlastníka jednotky, má tedy oprávnění a povinnosti jako vlastník. Při bytovém spoluvlastnictví jde v podstatě o modifikaci obecné úpravy spoluvlastnictví v tom smyslu, že spoluvlastníku sice náleží vlastnictví ideálního podílu k domu, ale rozšířené o výlučné právo k určitým prostorově vymezeným částem domu a zároveň omezené stejným právem jiných spoluvlastníků k jiným prostorově vymezeným částem domu, takže ideální podíly zůstávají na společných částech nemovité věci a na společných zařízeních.“*

Pro srovnání: úprava uvedená v předchozím zákoně o vlastnictví bytů v ustan. § 2

---

<sup>40</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 685-6

písm. h) BytZ pojímala jednotku jako „*byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu*“. Podíl na společných částech domu, ani na pozemku, nebyl přímo zahrnut do pojmu „*jednotka*“. Je patrný terminologický posun, který je nutné neustále reflektovat, jelikož v domech rozdělených na „*jednotky*“ dle BytZ bude pojem „*jednotka*“ vykládán v souladu s uvedeným zákonem a nikoliv dle OZ 2012.

Skutečnost, že se změnila terminologie, nicméně neznamená, že se zcela změnil právní pohled na bytové vlastnictví. Aktuální právní úprava vychází, stejně jako předchozí, z tzv. dualistické koncepce bytového vlastnictví. Hlavním předmětem vztahů je budova a její spoluvlastnictví, ke kterému přistupuje vlastnictví bytu. Vlastnictví bytu se opírá o spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky.<sup>41</sup> Pojem jednotka je potom zastřešující jak pro vlastnictví bytu, tak pro spoluvlastnictví budovy.<sup>42</sup> V souladu s touto koncepcí je dům reálně rozdělen na byty, tj. byty jsou prostorově vyčleněné (reálné) části nemovité věci, které lze užívat, ale jedná se stále o část nemovité věci, domu, obojí s různými vlastnickými vztahy.<sup>43</sup>

## 5.2. Dům

Oproti dřívější úpravě dle ustan. § 2 BytZ již není v souvislosti s bytovým právem používán pojem „budova“ ale nově OZ 2012 používá pojem „dům“. Dům může být buď samostatnou nemovitou věcí, nebo může být součástí pozemku, na němž stojí, případně též součástí práva stavby.

## 5.3. Byt

Byt v běžném slova smyslu, tedy jako místo k bydlení, v nové právní úpravě v souvislosti s vlastnickým právem definován není. Dle ustan. § 1159 OZ 2012 je bytem

---

<sup>41</sup> důvodová zpráva k OZ 2012, ustan. § 1158

<sup>42</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 677-8

<sup>43</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 677-8

prostorově oddělená část domu, což poměrně vágní formulace, která je navíc použitelná i pro nebytový prostor.<sup>44</sup> Analogicky však lze použít pojem bytu z oblasti nájmu dle ustan. § 2236 odst. 1 OZ 2012: „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obýváním bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“. I na tomto místě můžeme vnímat smluvní volnost jako základ celé nové úpravy soukromého práva. Strany mohou mezi sebou ujednat (uzavřít smlouvu) i k „nebytovému prostoru“ který bude využíván pro účely bydlení. Jedná se o významné oddělení pojmu „byt“ dle soukromoprávních předpisů od jeho pojetí z pohledu veřejnoprávní regulace. Pro soukromoprávní jednání (nakládání s jednotkou) není např. nutné dokončení stavby bytu, jeho vybavení, světlost místností, rozměry apod. Pro oblast výstavby půdních bytů je také důležité, že rozhodnutí stavebního úřadu (jako veřejnoprávní instituce) není podstatné pro posouzení otázky existence vlastnického práva nebo platnosti smlouvy o převodu jednotky.<sup>45</sup>

V dalším výkladu budou používány pojmy „byt“ a „jednotka“ v tom smyslu, že byt představuje především technický celkem, zatímco jednotka je právní pojem a předmět vlastnického práva.

#### 5.4. Superficies solo cedit

Významnou změnou nové právní úpravy je znovuzavedení římskoprávní zásady „*superficies solo cedit*“, tedy povrch ustupuje půdě. Tato zásada se vrací se do českého právního prostoru po velmi dlouhé době a nyní nebude mít univerzální platnost pro všechny případy *pro futuro*. V zájmu zachování kontinuity právních (zejména vlastnických) vztahů, však nebudou uměle „sclována“ vlastnická práva k pozemkům a stavbám na nich stojících tam, kde vlastnická práva svědčí rozdílným subjektům. Stále budou existovat případy, kdy dům nebude součástí pozemku a při výstavbě bude nutno pamatovat na dohodu s vlastníkem dotčeného pozemku.

---

<sup>44</sup> viz ustan. § 1158 odst. 2 OZ 2012

<sup>45</sup> důvodová zpráva k OZ 2012, ustan. § 1159

Dle nové úpravy bude dům (stavba) v právním řádu figurovat ve třech možných podobách: 1. Dům bude součástí pozemku dle ustan. § 498 OZ 2012; 2. Dům bude součástí práva stavby dle ustan. § 1242 OZ 2012; 3. případně půjde o samostatnou nemovitou věc dle ustan. § 3055 OZ 2012.

## 5.5. Společné části nemovité věci

Pro další výklad je rovněž důležité objasnit, co spadá do „společných částí nemovité věci“. Vymezení nalezneme v ustan. § 1160 odst. 1 OZ 2012: *„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“* a v ustan. § 1160 odst. 2 OZ 2012: *„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“*

Podkategorii společných částí nemovité věci jsou společné části domu ve smyslu ustan. § 5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády č. 366/2013 Sb.“). Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 OZ 2012 je mimo jiné půdní prostor.<sup>46</sup>

## 5.6. Nástavba a vestavba

Nejen právní laici, ale často i odborná právní veřejnost, nevnímá rozdíl mezi pojmem „nástavba“ a „vestavba“. Nástavbou se zvětšuje objem domu, tvoří se nové

---

<sup>46</sup> Viz ustan. §5 odst. 1 písm. i) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.



patro domu, kde jsou byty umístěny. Při stavební úpravě, dle BytZ byl používán trefný termín „vestavba“, se objem domu nezvětšuje, stavební úpravy se odehrávají uvnitř stávajících prostor. Zmenší se plocha společných prostor domu a obvykle vznikne nové podlaží (nikoliv patro). Stávající právní úprava tyto pojmy zcela nepřevzala, nový půdní byt může dle ustan. § 1172 odst. 1 OZ 2012 vzniknout nástavbou nebo stavební úpravou domu. Jelikož je termín „vestavba“ přiléhavější, než „stavební úprava domu“, bude používán v této práci též v souvislosti s novou právní úpravou.

## **5.7. Investor a vlastník**

V dalším výkladu bude používán pojem „investor“ jako obecný pojem zahrnující všechny subjekty, ať již právnické či fyzické osoby, podnikatele, či nepodnikatele, kteří vystupují v procesu výstavby půdních bytů jako osoby, které následně vzniklé jednotky nabydou do svého vlastnictví. Druhou smluvní stranou bude „vlastník“, tj. nejčastěji bytové družstvo, případně spoluvlastníci domu sdružení do společenství vlastníků jednotek, případně též fyzické osoby.

## 6 Smlouva o výstavbě

Základní právní rámec, v němž probíhá obvykle výstavba půdních bytů, určuje smlouva o výstavbě. Dle textu OZ 2012 se smlouvou o výstavbě strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.<sup>47</sup> Hned na úvod je nutné rozlišit u smlouvy o výstavbě její závazkovou rovinu a věcněprávní rovinu. Ze systematického zařazení úpravy smlouvy o výstavbě do části třetí OZ 2012, tedy do absolutních majetkových práv, je zjevné, že věcněprávní aspekt bude u smlouvy o výstavbě akcentován. Jak bude níže rozebráno, je smlouva o výstavbě titulem, na jehož základě je zapsáno do katastru nemovitostí vlastnické právo investora k nově vzniklým jednotkám (věcné právo) a současně stanoví práva povinnosti stran při samotné realizaci výstavby (závazková rovina). Toto rozdělení účinků smlouvy o výstavbě má smysl nejen z pohledu teoretickoprávního, ale také z pohledu praktického. Jedním z důsledků přijetí nové kodifikace soukromého, tedy i bytového, práva, je i možnost (obligatorní) kombinace ustanovení předchozí právní úpravy a nové právní úpravy v jediné smlouvě o výstavbě. Věcněprávní část úpravy smlouvy o výstavbě podle OZ 2012 se použije, jen pokud dům nemá jednotky vymezené podle BytZ. Pokud již dům má vyhotovené prohlášení vlastníka, tedy byl rozdělen na jednotky ještě za účinnosti BytZ, pak i nová půdní jednotka musí být vymezena podle BytZ.<sup>48</sup> Část smlouvy o výstavbě týkající se práv a povinností smluvní stran, tedy obligační část, se však vždy bude řídit ustanoveními OZ 2012, bez ohledu na režim věcněprávní. K tomu rovněž odborná literatura: *„nově budované jednotky rozšíří počet již existujících jednotek, takže podléhají stejnému režimu jako již stávající jednotky. Vzniknou-li po 1. lednu 2014 jednotky na základě smlouvy o výstavbě v domě, v němž jsou jednotky v režimu zákona o vlastnictví bytů (a tento režim nebyl změněn), vznikne i k těmto nebo vybudovaným jednotkám vlastnické právo*

---

<sup>47</sup> Viz ustan. § 1170 odst. 1 OZ 2012: Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o společnosti.

<sup>48</sup> Viz ustan. § 3063 OZ 2012: Nabytí-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.

*v režimu zákona o vlastnictví bytů. Takže v takové smlouvě (o výstavbě) je třeba vymezit jednotky v souladu se zrušeným zákonem o vlastnictví bytů, nikoliv podle nového občanského zákoníku. Zároveň však platí, že samotná smlouva o výstavbě uzavřená po 1. lednu 2014 se v takovém případě bude řídit novou právní úpravou (§§ 1170 až 1174 OZ 2012).“<sup>49</sup> V praxi tak může docházet ke štěpení obligačního a věcněprávního statutu.*

Nelze vyloučit, aby v souvislosti s výstavbou půdních bytů bylo vyhotovené zcela nové prohlášení vlastníka dle pravidel OZ 2012 a toto prohlášení nahradilo původní, vyhotovené dle BytZ. V praxi k takovým případům pravděpodobně nebude docházet, neboť vyhotovení prohlášení vlastníka není cenově zanedbatelnou položkou. Při vytváření tohoto dokumentu je nutné připravit pasportizaci (přeměření) všech bytů dle nových pravidel výměry bytů ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a současně je nutné nově definovat, co ke které jednotce náleží. Částečnou motivací pro vyhotovení nového prohlášení vlastníka by mohlo být formální zvětšení podlahové plochy bytů v důsledku nového způsobu jejího výpočtu. K takové změně prohlášení vlastníka by byl současně nutný souhlas všech vlastníků jednotek, který v mnoha případech nebude snadné obdržet.

Smlouva o výstavbě je jako smluvní typ použitelná na několik různých situací, a to:

- 1) pokud se strany smlouvy zavazují ke společné výstavbě domu, za účelem jeho následného rozdělení na jednotky;
- 2) pokud mají strany smlouvy zájem na dokončení domu za účelem zřízení nebo změny jednotek;
- 3) pokud strany smlouvy chtějí změnit (upravit) již postavený dům za účelem zřízení nebo změny jednotek.<sup>50</sup>

Byť zákonodárce předpokládá poměrně širokou škálu využití smlouvy o výstavbě, je velmi pravděpodobné, že u většiny případů zůstane pouze u teorie. V praxi bude

---

<sup>49</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2014, s 54-55

<sup>50</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 81

tento smluvní typ používán zejména v souvislosti se změnou domu, kterou vzniknou nové jednotky nástavbou, nebo stavební úpravou domu.<sup>51</sup> Výstavba celého domu s jednotkami v režimu smlouvy o výstavbě, jak předpokládá ustan. § 1170 odst. 2 OZ 2012 a ustan. § 1171 OZ 2012, bude spíše ojedinělým případem a dle mého názoru poněkud anachronickým, a to z několika důvodů.

Z pohledu korporací (tj. zejména developerů) nebude nezbytné se spojovat s dalšími osobami, aby společně stavěli nový dům s jednotkami. Takové spojení by jim přineslo jen komplikace v rozhodovacím procesu výstavby. Specializované subjekty naopak mají své knowhow a zajištěné financování. Z pohledu fyzických osob, které by se spojili za účelem výstavby, je takový postup veskrze nevhodný pro svoji právní složitost. Rovněž si v dnešní době jen s obtížemi představíme, že by takové spojení více fyzických osob vůbec vzniklo. Aktuálně převažují individuální zájmy jednotlivců a individuální výstavba nad kolektivním duchem a kolektivní výstavbou pro hromadné uspokojení bytových potřeb několika desítek osob. Teoreticky lze uvažovat o využití smlouvy o výstavbě při stavbě menšího bytového domu o několika málo jednotkách, kdy není nezbytné zakládat bytové družstvo a současně jsou účastníci schopni se mezi sebou dohodnout na společném postupu.

Dále v tomto textu se budu zabývat pouze aplikací smlouvy o výstavbě v souvislosti s výstavbou půdních bytů v již dokončeném domě, což odpovídá nejen vytyčenému tématu práce, ale rovněž se jedná o nejfrekventovanější případ aplikace tohoto smluvního typu.

Smlouva o výstavbě jako samostatný smluvní typ je upravená v ustan. § 1170 až 1174 OZ 2012. Byť se jedná o pouhé čtyři paragrafy, obsahově se smlouva o výstavbě dotýká mnohem širšího pole občanského zákoníku. Hned ustan. § 1170 odst. 1 OZ 2012 stanoví, že pro práva a povinnosti strany smlouvy o výstavbě se přiměřeně použijí ustanovení OZ 2012 o společnosti, tj. ustan. § 2716 an. OZ 2012. Ustan. § 2717 OZ 2012

---

<sup>51</sup> viz ustan. § 1172 OZ 2012

nás zase dále odkazuje na ustanovení o koupi,<sup>52</sup> o nájmu,<sup>53</sup> pachtu,<sup>54</sup> o díle<sup>55</sup> a příkazu.<sup>56</sup> Rozsah a způsob aplikace jednotlivých ustanovení bude odvislý především od účelu smlouvy o výstavbě. Provázanosti smlouvy o výstavbě a ustanoveních o společnosti podle OZ 2012 bude věnována samostatná kapitola.

## 6.1. Podstatné náležitosti smlouvy o výstavbě

OZ 2012 je postaven na principu co nejširší volnosti stran a na dispozitivnosti značné většiny jeho ustanoveních: „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>57</sup> I přes znění citovaného ustanovení je nutno konstatovat, že smlouva o výstavbě musí obsahovat některé náležitosti v souladu se zněním zákona, aby bylo možné naplnit její účel, kterým výstavba či úprava domu. Je nutné pamatovat na to, že smlouva o výstavbě bude sloužit nejenom jako titul pro vznik práv a povinností jejich účastníků, ale také jako podklad pro vydání stavebního povolení a jako podklad pro zápis vlastnického práva k nové věci (domu, případně jednotky) do katastru nemovitostí. Při vzniku smlouvy je nutné myslet na to, aby tento právní dokument vyhovoval jak potřebám jejich účastníků, tak správním orgánům. Z toho také plyne požadavek na písemnou formu smlouvy o výstavbě, byť OZ 2012 v drtivé většině případů žádnou formu pro platnost smluv nevyžaduje.<sup>58</sup> Jelikož se smlouvou o výstavbě převádí i věcné právo k nemovité věci, je nutné, aby podpisy všech účastníků byly na stejné listině.<sup>59</sup> Nedostatek písemné formy lze podle nové právní úpravy dodatečně zhojit ve smyslu ustan. § 582 OZ 2012. K takovému zhojení by muselo logicky dojít nejpozději v okamžiku, kdy mají strany v úmyslu žádat o vydání

---

<sup>52</sup> viz ustan. § 2079 an. OZ 2012

<sup>53</sup> viz ustan. § 2201 an. OZ 2012

<sup>54</sup> viz ustan. § 2332 an. OZ 2012

<sup>55</sup> viz ustan. § 2586 an. OZ 2012

<sup>56</sup> viz ustan. § 2430 an. OZ 2012

<sup>57</sup> viz ustan. § 1 odst. 2 OZ 2012

<sup>58</sup> Viz ustan. § 1170 odst. 3 OZ 2012

<sup>59</sup> Viz ustan. § 561 odst. 2 OZ 2012

stavebního povolení, jelikož stavebnímu úřadu musí předložit smlouvu o výstavbě v písemné podobě.

Smlouva o výstavbě bude vždy obsahovat následující náležitosti:

- 1) Závazek stran společně se podílet na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek;
- 2) údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, případně jejich úpravy pokud již v domě jsou vymezeny jednotky;
- 3) způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací;
- 4) má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno.

Smlouva o výstavbě bude jako *naturalia negotii* dále obsahovat zejména ustanovení upravující:

- jakým způsobem se která ze smluvních stran bude na procesu výstavby podílet;
- kdo bude zastupovat smluvní strany před správními orgány;
- časový rámec výstavby a základní podmínky průběhu výstavby;
- cenová ujednání, včetně smluvních pokut.

#### **6.1.1. Povinnost stran podílet se na změně domu za účelem zřízení jednotek**

Již první náležitost smlouvy o výstavbě nekoresponduje s právní praxí (hodnoceno v rámci výstavby půdních bytů). U výstavby půdních bytů se v drtivé většině případů vlastník domu nebude aktivně podílet na samotné výstavbě. Tento závěr vychází z právního mechanismu, na němž smlouva o výstavbě stojí. Vlastník domu bude smlouvu o výstavbě uzavírat za situace, kdy se sám na stavebních pracích nechce podílet, případně na financování výstavby sám nemá prostředky. Nejčastěji půjde o kombinaci obou těchto faktorů. Záměr vlastníka je

„prodej“ půdního prostoru a smlouvu o výstavbě uzavírá pouze proto, že na tuto situaci nelze použít klasickou kupní smlouvu. Vlastníkům závazek ve smlouvě o výstavbě podílet se na změně domu tak bude zejména typu *non facere* (sám neprovádět výstavbu na totožném prostoru), *omitere* (zdržet se jednání, která by investorovi ve výstavbě bránila, případně ji ztěžovala), *pati* (strpět v domě výstavbu a omezení s ní související). Vlastník domu bude aktivně vystupovat pouze při dohlížení nad průběhem výstavby v souladu se zněním smlouvy, a to buď sám, nebo (častěji) prostřednictvím odborného stavebního dozoru.

Naopak investorův závazek bude jednoznačně o závazek *facere*: provést výstavbu, případně zajistit prostřednictvím třetí osoby výstavbu, a to v celém rozsahu. Investor bude pravidelně osobou, která zajistí stavební dokumentaci, následně stavební povolení, realizuje fyzicky výstavbu a následnou kolaudaci nových bytů. Po celou dobu to bude právě investor, kdo bude řešit případné problémy vzniklé v souvislosti s realizací výstavby.

### **6.1.2. Údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám**

Účelem smlouvy o výstavbě dle ustan. § 1170 OZ 2012 je zřízení nových jednotek. Aby jednotka, jako primárně právní pojem, mohla existovat, je nutné ji vymezit, a to „*prohlášením vlastníka*“. Prohlášení představuje základní dokument upravující rozdělení vlastnických práv v domě. Z tohoto důvodu je nutné při uzavírání smlouvy o výstavbě řešit také otázku rozdělení domu na jednotky, případně úpravu stávajícího rozdělení. V českém právním řádu není přípustné, aby byl dům rozdělen na nové jednotky zahrnující půdní byty a „zbytek“ domu. Pokud by celý dům nebyl rozdělen na jednotky, investor by nemohl nabýt vlastnické právo k novým jednotkám (zahrnující i podíl na společných částech domu) a účel smlouvy o výstavbě by nebyl naplněn. Investorovi by svědčilo pouze spoluvlastnické právo k domu, ve kterém se nachází nově vystavěné byty.

Jak bylo již uvedeno výše, je v souvislosti s koncepcí výstavby půdních bytů

nutné pamatovat na přechodné ustanovení OZ 2012, konkrétně na ustan. § 3063, podle kterého „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.“. V praxi tedy bude rozlišováno prohlášení vlastníka dle BytZ a dle OZ 2012, resp. dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Rozhodným okamžikem pro režim prohlášení vlastníka je zavkládání prohlášení do katastru nemovitostí. V domech, kde nebylo zavkládáno před 1.1.2014 prohlášení vlastníka nemovitosti vyhotovené dle BytZ, je nutné vytvořit prohlášení nové, dle pravidel nařízení vlády č. 366/2013 Sb. V úvahu přichází domy ve vlastnictví bytových družstev, které prozatím neměly potřebu vyhotovovat prohlášení vlastníka nemovitosti (tj. neplánovaly převod jednotek, do osobního vlastnictví).

Na okraj lze poznamenat, že nepovažuji znění ustanovení § 3063 OZ 2012 za ideální. Znamená totiž časově neohrazenou koexistenci dvou typů „jednotek“, jednoho vymezeného podle BytZ a druhého vymezeného dle OZ 2012 a na něj navazujícího nařízení vlády č. 366/2013 Sb. jako vhodnější by se jevilo delší přechodné období, během něhož by byla upravována prohlášení vlastníků domů do stavu souladného s nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

#### **6.1.2.1. Náležitosti prohlášení vlastníka podle OZ 2012**

Náležitosti prohlášení vlastníka nalezneme v ustan. § 1166 OZ 2012. Prohlášení obsahuje mimo jiné:

1. údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území;
2. údaje o jednotce, zejména:
  - pojmenování a označení jednotlivých bytů (podlahová výměra, členění bytu, jeho poloha v domě);



- určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky (tato část prohlášení bude pro budoucí vlastníky půdních bytů jednou z nejpodstatnější, bude v ní upraveno např. právo užívání terasy);
  - velikost podílů na společných částech;
3. jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich, (typicky služebnosti a zástavní práva, práva o povinnosti ze smluv o dodávkách medií do domu, nájemní smlouvy atd.);
  4. náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek, a to v případě, že má rozdělením domu vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků.<sup>60</sup> Tento požadavek vztahující se k náležitostem prohlášení vlastníka je totožný s požadavkem plynoucím z ustan. § 1170 odst. 2 písm. d) OZ 2012, vztahující se ke smlouvě o výstavbě. Jde tak o duplicitu.
  5. pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to v případě, že nevznikne v souvislosti s rozdělením domu společenství vlastníků.

Pokud je dům již rozdělen na jednotky, ať podle OZ 2012 či podle BytZ, pak v souvislosti s výstavbou půdních bytů dojde pouze ke změně tohoto prohlášení. Změna se dotkne především velikosti podílu jednotlivých spoluvlastníků na společných částech domu a pozemku, kdy budou tyto podíly pouze přepočítány. Rozdíl bude zejména v tom, zda půdní byty vzniknou nástavbou či vestavbou. Zatímco u nástavby se zvětší absolutní výměry společných prostor, neboť přibudou nové společné prostory v nastavovaném patře, pak u vestaveb se společné prostory naopak zmenší.

K prohlášení se rovněž přiřkládají půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata

---

<sup>60</sup> viz ustan. § 1166 odst. 2 OZ 2012

určující polohu bytů a společných částí domu spolu s údaji o podlahových plochách bytů. Půdorysy všech podlaží bude nutné přikládat jen při tvorbě zcela nového prohlášení vlastníka. V případě, že bude prohlášení vlastníka pouze upravováno, bude stačit přiložit půdorys pouze toho podlaží, kterého se změny dotknou, tedy toho, kde mají vzniknout nové byty.

#### **6.1.2.2. Náležitosti prohlášení vlastníka podle BytZ**

Jak bylo uvedeno výše, v případech, kdy je budova již rozdělena na jednotky v režimu BytZ, budou i jednotky nově vzniklé stavební činností v půdním prostoru vymezeny dle BytZ. Dojde tak k úpravě původního prohlášení vlastníka vyhotoveného v souladu s BytZ.

Prohlášení vlastníka budovy dle ustan. §4 BytZ musí obsahovat:

1. označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově;
2. popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení;
3. určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek;
4. stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy;
5. označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv (např. nájmu);
6. práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek;
7. pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku;
8. pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku,

včetně označení osoby pověřené správou domu.

Je zřejmé, že obě úpravy se od sebe liší jen málo. Jako nejzásadnější rozdíl oproti stávající úpravě dle OZ 2012 vnímám povinnost uvádět popis vybavení jednotek.<sup>61</sup> Mezi vybavení jsou počítána např. kamna, vana či kuchyňská linka. Aktuální právní úprava nevylučuje, aby i tyto údaje byly v prohlášení uvedeny, nicméně to nelze doporučit. Jedná se totiž o položky, které lze relativně snadno vyměnit, případně je zcela z bytu odstranit. V souladu s právním řádem by potom bylo nutné vyhotovení nového, upraveného prohlášení vlastníka, kde by např. odstraněná vana, již nebyla uvedena. Tento postup by jistě v praxi nebyl dodržován, neboť ke změně prohlášení vlastníka je nutný alespoň nadpoloviční souhlas ostatních spoluvlastníků.<sup>62</sup>

Není jistě nutné dopodrobna rozebírat všechny náležitosti prohlášení vlastníka budovy. Níže se zaměřím pouze na podstatné, případně komplikovanější, oblasti, a to v režimu OZ 2012.

### **6.1.2.3. Společné části nemovité věci**

Podstatnou součástí prohlášení vlastníka domu bude popis společných částí nemovité věci a podíl spoluvlastníků na nich. Ke společným částem domu budou mít spoluvlastnické právo všichni spoluvlastníci v rámci domu, o jejich právním osudu budu také spolurozhodovat. Základní definici „společných částí“ nalezneme v ustan. § 1160 OZ 2012, kdy společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky

---

<sup>61</sup> viz ustan. § 4 odst. písm. b) BytZ

<sup>62</sup> viz ustan. § 1169 OZ 2012

k výlučnému užívání.

Při vymezení společných částí nemovité věci je dále nutné vycházet z nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. V ustan. § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. je rozvedeno, jaké pozemky, kromě těch, na nichž stojí předmětný dům, mohou být považovány za společné části nemovité věci. Konkrétně se bude jednat o pozemky funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Kategorií navazující na „společné části nemovité věci“ jsou „společné části domu“ uvedené v ustan. § 5 a § 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Jedná se zejména o ty prvky, jejichž zachování je podstatné pro existenci domu (typicky nosné zdi a střecha) a jeho vnější vzhled (okna). Dále je mimo jiné mezi společné části zahrnuta i půda a komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce.

Z pohledu této práce je významná půda a dále střecha a komíny. Právě na komíny je často zapomínáno při přípravě projektu „prodeje“ půdního prostoru jejich vlastníky. Komínové průduchy je pravidelně nutné při realizaci výstavby redukovat, či úplně zrušit. Takový zásah se však nezřídka kdy setkává s nesouhlasem vlastníků jednotek. Byť průduchy aktivně nevyužívají, často je chtějí zachovat jako určitou pojistku pro případ energetických krizí, kdy by byli nuceni instalovat do svých bytů kamna na tuhá paliva. Ve vztahu ke střеше je nutné si uvědomit, že výstavba nového bytu s sebou pravidelně přináší též zásahy do střešní konstrukce, osazení nových oken, umístění tepelné a hydro izolace. Byť je s původní střechou v rámci výstavby manipulováno, stále se jedná o společnou část domu. Po dokončení výstavby budou za její údržbu odpovědní všichni spoluvlastníci, případně společenství vlastníků.

Dále je mezi společnými částmi domu uvedena např. i terasa a sklepní kóje, nikoliv však sklep. O těchto společných částech bude více uvedeno v podkapitole určené výlučnému užívání společné části nemovité věci.

#### **6.1.2.4. Pozemek**

Nejdůležitější společnou částí nemovité věci je pozemek, na němž je dům (budova) postaven. Pozemek jako společnou část nemovité věci vymezuje jak OZ 2012, tak nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Záměr normotvůrce, aby pozemek byl ve spoluvlastnictví, je logický a pochopitelný a jdoucí v duchu zásady povrch ustupuje půdě. Bude samozřejmě platit pouze v situacích, kdy jde dům součástí pozemku, tedy kdy je pozemek i dům ve vlastnictví totožných osob.

Dům, který nebyl ke dni nabytí účinnosti OZ 2012 součástí pozemku, je stále samostatnou nemovitou věcí<sup>63</sup> a k pozemku pak musí existovat právní titul umožňující jeho zatížení stavbou. V těchto případech může jít např. o věcné břemeno (s tímto jevem je možné se setkat např. v rámci některých privatizací bytových fondů obcí, kdy byl dům převeden do vlastnictví bytového družstva a pozemek pod domem ležící byl ponechán ve vlastnictví obce do doby jeho následného prodeje bytovému družstvu). Situaci rozdílného vlastnictví je možné řešit také pomocí institutu práva stavby ve smyslu ustan. § 1240 a násl. OZ 2012. Právo stavby je rovněž nemovitou věcí a součástí této nemovité věci je samotný dům.<sup>64</sup> V prohlášení vlastníka potom nebude jako společná část nemovité věci vymezen pozemek, ale jen právo stavby. Každý ze spoluvlastníků bude mít podíl na právu stavby.<sup>65</sup>

Vlastníci domu se rovněž mohou s vlastníkem pozemku dohodnout na

---

<sup>63</sup> viz ustan. § 3055 OZ 2012

<sup>64</sup> Viz ustan. § 1242 OZ 2012

<sup>65</sup> viz Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 61

nájemním vztahu. V rámci prohlášení vlastníka pak bude na každého z vlastníků jednotek připadat i právo nájmu k pozemku, které bude přecházet spolu s převodem jednotky.<sup>66</sup>

#### **6.1.2.5. Společné části určené k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky**

Jednou z hlavních předností půdních bytů je bezesporu možnost vybudování střešní terasy. Laická veřejnost (a občas i veřejnost odborná) považuje terasu za součást bytu, který vlastní, považuje terasu za své vlastnictví. Obdobné uvažování je možné pozorovat i ve vztahu k balkonům. Terasa je dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. společnou částí domu. Pro naplnění záměru investora vybudovat půdní byt s terasou je nutné, aby byla terasa vymezena jako část nemovité věci určená k výlučnému užívání vlastníkem půdního bytu (konkrétní jednotky). Daný vlastník má na vymezenou část domu výlučné právo přístupu, jeho užívání, ale rovněž nese náklady na údržbu a případné úpravy dané části domu. Režim „výlučného užívání“ se v praxi často neliší od režimu vlastnictví, a to zejména s ohledem na nutný souhlas dotčeného vlastníka jednotky se změnou prohlášení týkající se jeho výhradního uživatelského práva.

V situaci před uzavřením smlouvy o výstavbě, tj. v době kdy existuje „holý“ půdní prostor, bude nutné v samotné smlouvě o výstavbě přesně specifikovat část domu (střechy), kterou může vlastník budoucí jednotky využívat jako terasu, přesněji řečeno, na které může terasu vybudovat. Z pohledu vlastnického práva lze terasu, jak si ji běžně představujeme, rozdělit dále na dvě vrstvy. Svrchní „pochozí“ vrstva (např. dřevěné rošty) je vybudována vlastníkem jednotky na jeho náklady a je jeho vlastnictvím. Tuto vrstvu lze v případě potřeby demontovat, aniž se tím sníží hodnota domu jako celku. Zbývá, horizontální část původní střechy je společnou částí domu ve výlučném užívání vlastníka konkrétní jednotky.

---

<sup>66</sup> viz Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 62

### **6.1.2.6. Podíl na společných částech nemovité věci**

Podíl na společných částech domu vyjadřuje především míru, jakou se daný spoluvlastník bude podílet na rozhodování v otázkách správy společné věci – domu.

Velikost podílu na společných částech domu lze podle ustan. § 1161 OZ 2012 určit velmi variabilně, nejen podle podlahové plochy bytu, jak bylo možné podle ustan. § 8 odst. 2 BytZ<sup>67</sup>. Nyní lze podíly vymezit také jako stejné pro všechny byty, ale zejména je lze určit „se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu“.<sup>68</sup> Tato možnost může být prakticky využívána právě u půdních bytů, jejichž podlahová plocha může být např. 100m<sup>2</sup>, ale díky zkosení střechy je plnohodnotně využitelných jen 80m<sup>2</sup>. Rozměry bytu však vždy budou hrát bezesporu svoji roli. Volnost při určení velikosti podílu na společných prostorech umožňuje více reflektovat ekonomickou hodnotu bytu zahrnutého do jednotky. Různou hodnotu bude mít byt v přízemí či ve 3. patře (subsidiárně lze pro tyto účely vycházet z tabulek k zákonnému opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovité věci). Při určení velikosti podílu by však nemělo docházet k neodůvodněným nepoměřům mezi jednotlivými jednotkami. Taková úprava by mohla být shledána jako v rozporu se záměrem zákona.

### **6.1.2.7. Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce**

Spolu s rekonstrukcí soukromého práva došlo také ke změně způsobu výpočtu podlahové plochy bytu. Aktuálně je způsob výpočtu upraven v nařízení vlády č. 366/2013 Sb. V ustan. § 3 uvedeného nařízení vlády je stanoveno, že podlahovou plochu tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny,

---

<sup>67</sup> Ustan. § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů: „Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.“

<sup>68</sup> Viz ustan. § 1161 OZ 2012

sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je tedy vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Pro půdní byty má smysl i úprava výpočtu bytů mezonetových a bytů s galerií. U mezonetových bytů, tj. u bytů umístěných ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností a plocha pouze dolního průmětu schodiště. V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami. Započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti. Pro srovnání: právní úprava uvedená v zákoně o vlastnictví bytů, konkrétně v § 2 písm. i) BytZ, uváděla, že podlahovou plochou bytu je podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

Ze znění těchto dvou předpisů je zřejmé, že došlo ke zpřesnění způsobu výpočtu podlahové plochy bytů a současně k zásadní změně, která se týká zahrnutí vnitřních příček bytu do jeho výměry. Po změně způsobu výpočtu podlahové plochy bytu bylo možné zaznamenat názory, že výměra bytů bude díky novému výpočtu vyšší a v důsledku klesnou ceny za metr čtvereční plochy. Tento závěr platí jen omezeně. Dle současného způsobu výpočtu plochy bytu totiž není započítávána plocha příslušenství bytu nacházejícího se mimo samotný byt, tj. typicky sklepu.<sup>69</sup> V důsledku se tak může stát, že výměra bytů, jak ji stanoví právní předpisy (nikoliv, jak je v praxi uváděna), spíše klesne, protože do ní již nebude zahrnuta výměra sklepu, případně jiného příslušenství nacházejícího se mimo obvodové zdi bytu.

---

<sup>69</sup> k definici příslušenství bytu ve smyslu ustan. § 121 odst. 2 ObčZ viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 12. 2005, č.j. 26 Cdo 623/2005



V této souvislosti se krátce zmíním také o koncepci „příslušenství bytu“ dle OZ 2012. OZ 2012 nevymezuje „příslušenství bytu“ jako samostatnou kategorii, jak to činil v ustan. § 121 odst. 2 ObčZ.<sup>70</sup> V OZ 2012 nalezneme pouze obecnou úpravu příslušenství věci<sup>71</sup> a zvláštní úpravu příslušenství pozemku.<sup>72</sup> Z důvodové zprávy OZ 2012 neplyne, zda se dosavadní příslušenství bytu má nově posuzovat podle ustanovení týkajících příslušenství věci, případně jinak. Úvaha nad aktuálním pojetím bytového práva může dovést k závěru, že pojem „příslušenství bytu“ je nadbytečný.

Příslušenstvím bytu dle ObčZ se zabývá např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 12. 2005, č. j. 26 Cdo 623/2005: *„Zatímco pojmovým znakem příslušenství věci je, že jde o věc v právním slova smyslu (o samostatný předmět občanskoprávního vztahu), která má ve vztahu k věci hlavní povahu věci vedlejší, je u příslušenství bytu situace odlišná, neboť příslušenství bytu není samostatným předmětem právního vztahu. Příslušenstvím bytu jsou jednak (vedlejší) místnosti, nacházející se v bytě, jako je např. předstíň, komora, koupelna (resp. výjimečně i mimo byt jako např. záchod společný pro více bytů), jednak prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna, apod.“*. Z tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR plyne, že za příslušenství bytu byly považovány jednak místnosti uvnitř bytu, které ale svým charakterem nesloužily k uspokojování bytových potřeb (komora) a jednak prostory mimo byt, a to buď nacházející se v domě (sklep) nebo mimo dům (kolna). Jak bylo již uvedeno, OZ 2012 neobsahuje podrobnou definici pojmu „byt“. Ve smyslu ustan. § 1159 OZ 2012 je byt *„prostorově oddělená část domu“*. Spolu z úpravou stanovující výměru bytů dospějeme k závěru, že veškeré místnosti uvnitř bytu doposud vedené jako příslušenství, budou nyní plnohodnotně započteny do výměry samotného bytu.

Další vymezenou kategorií je příslušenství mimo dům. Zde se uplatní ustan. § 512 OZ 2012, podle kterého se bude jednat o příslušenství pozemku (za

---

<sup>70</sup> Viz ustan. § 121 odst. 2 ObčZ: Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány“.

<sup>71</sup> Viz ustan. § 510 OZ 2012

<sup>72</sup> Viz ustan. § 512 OZ 2012

předpokladu, že je samotný dům součástí pozemku).

Poslední kategorií je příslušenství uvnitř domu, ale mimo byt (sklep). Sklep je nejčastěji prostor bytového domu nacházející se v podzemním podlaží rozdělený na jednotlivé sklepní kóje železnou či dřevěnou konstrukcí. Jedná se tedy *de facto* o společný prostor domu rozčleněný tak, aby vlastníci jednotek mohli využívat jeho specifikovanou část. Vycházíme-li z tohoto popisu, pak místo „příslušenství bytu“ lze sklep pojmout jako „právo výlučného užívání specifikované části společných prostor domu“.

#### **6.1.2.8. Odchyly od určení jednotek**

Jako praktické se jeví zařazení nového pravidla v ustanovení § 1173 OZ 2012, které upravuje postup při případném vzniku odchylky od určení jednotek. Podle tohoto ustanovení OZ 2012: *„Neobsahuje-li smlouva o výstavbě výslovné ujednání o odchylkách od určení jednotek, považuje se výstavba za řádnou, pokud je odchylka jen nepatrná a dotčený spoluvlastník ji měl a mohl rozumně očekávat.“*. Typicky půjde o odlišnou podlahovou výměru bytu zahrnutého v jednotce. Tyto odchylky mohou mít vliv na velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Záměrně uvádíme „mohou“, protože velikost podílu nemusí být nutně odvislá od podlahové výměry bytu. Je vhodné mít ve smlouvě ukotvenou přípustnou odchylku podlahové výměry nově vznikajících jednotek. Naprostá preciznost, tedy výstavba zcela dle stavební dokumentace, je v praxi ojedinělá. Toleranci odchylky v řádech do několika málo procent (1-2%) lze jen doporučit. Při určení míry odchylky se lze také držet úsudku stavebního úřadu při kolaudačním řízení a stanovit, že pokud odchylku akceptuje stavební úřad, bude akceptovatelná i pro účastníky smlouvy o výstavbě.<sup>73</sup> Při vzniku odchylek a jejich řešení je nutné vždy myslet také na znění stavebního povolení k výstavbě bytů. U některých odchylek bude nutné změny řešit žádostí o povolení změny stavby před dokončením.

---

<sup>73</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2014, s. 68

Nedohodnou-li se strany, rozhodne soud, jak se důsledky odchylky od určení jednotek vypořádají. Logicky by měl určit majetkové vypořádání mezi vlastníky a investorem, kdy jedna ze stran doplatí hodnotu, o kterou se byt zvětšil, či naopak zmenšil, oproti předpokládané výměře dle smlouvy o výstavbě. Nelze očekávat, že by soud např. nařídil uvedení stavby do souladu se smlouvou, tedy zásadní stavební úpravy, pokud nejde o podstatnou odchylku ve výměře, či o takový zásah, který komplikuje chod domu. Takovéto rozhodnutí soudu by ostatně i pravděpodobně překračovalo jeho zákonný mandát daný ustan. § 1173 OZ 2012, kdy má soud rozhodovat o „vypořádání“.

#### **6.1.2.9. Nebytové prostory**

Okrajově se v této kapitole budu věnovat též tzv. „nebytovým prostorům“ nacházejícím se v domě. Jak bylo uvedeno výše, OZ 2012 nerozlišuje na „bytové a nebytové prostory“. Toto dělení však v běžném životě (i tom právním) stále přetrvává. Tzv. „nebytové prostory“ nejsou společnou částí nemovité věci, ale samostatným předmětem vlastnického práva jako „byt“ zahrnutý do samostatné jednotky. Nezřídka je taková jednotka ve spoluvlastnictví všech vlastníků „bytových“ jednotek v domě. Nájem takto spoluvlastněné nebytové jednotky zpravidla zajišťuje financování oprav a údržby domu a je tudíž žádoucí, aby i vlastníci nově vzniklých půdních bytů bylo spoluvlastníky takových „nebytových prostor“.

V případě uzavírání smlouvy o výstavbě je vhodné pamatovat právě i na přerozdělení vlastnického práva k „nebytovým jednotkám“ tak, aby i budoucí vlastníci půdních bytů měli na těchto nebytových prostorech svůj podíl. Jedná se o obchodní rozhodnutí, nikoliv o nutnost danou právními předpisy. Přerozdělení však lze doporučit, aby i noví spoluvlastníci mohli ovlivňovat chod celého domu, včetně toho, komu budou nebytové prostory pronajaty. Velikost spoluvlastnického podílu na „nebytových prostorech“ by pak měla být odvislá od

velikosti podílu na společných částech nemovité věci.

#### **6.1.2.10. Změna prohlášení vlastníka**

Jak bylo nastíněno výše, prohlášení vlastníka je klíčovým dokumentem vymezujícím rozsah práv spojených s vlastnictvím jednotky. Od rozsahu těchto práv bude do značné míry odvislá i ekonomická hodnota jednotky. Pro každého vlastníka tudíž bude podstatné, za jakých podmínek lze jeho práva, např. na výlučné užívání určité části domu, změnit či omezit. Rekodifikace s sebou přinesla určité kompromisní řešení mezi nutností flexibility v otázkách týkajících se celého domu a ochranou práv jednotlivých spoluvlastníků. V minulosti byl pro změnu prohlášení vlastníka vyžadován 100% souhlas, což často vedlo k blokaci dohody jediným vlastníkem i bez oprávněných důvodů.

Změna prohlášení „rozpadá“ na dvě fáze. V první fázi je uzavřena písemná dohoda všech vlastníků, kteří mají být změnou dotčeni. Tato dohoda následně podléhá schválení (udělení písemného souhlasu) většinou všech vlastníků. Tato většina může být buď prostá, nebo kvalifikovaná, dle určení stanov. Velikost hlasu se odvíjí od velikosti spoluvlastnického podílu. Dle ustan. § 1122 odst. 2 věty druhé OZ 2012 je na spoluvlastnících, aby stanovili velikosti svých spoluvlastnických podílů. Lze předpokládat, že v zásadě vždy bude velikost hlasu odpovídat velikosti podílu na společných částech nemovité věci.

Při případné změně prohlášení vlastníka jsou též chráněna práva (zájem na zachování hodnoty jednotky) třetích osob. Pokud je jednotka zatížena věcným právem třetí osoby, je ke změně prohlášení nutný též souhlas této oprávněné osoby.<sup>74</sup>

V praxi může přinést problém určit, jaká změna se dotkne pouze určitých spoluvlastníků a jaká se bude týkat všech. Obecně lze totiž říci, že kde je přidáno

---

<sup>74</sup> Viz ustan. § 1169 odst. 1 OZ 2012

na právech jednoho spoluvlastníka, tam je ubráno na právech ostatních, např. při úpravě výlučného užívání části společných prostor budovy (terasa, balkon) a způsobu financování jejich oprav. Někteří vlastníci se mohou cítit dotčeni prakticky každou změnou prohlášení, byť se jich bezprostředně nedotýká.

Shora uvedená pravidla platí jak pro situace, kdy vzniklo společenství vlastníků jednotek, tak pro situace, kdy ještě nevzniklo.<sup>75</sup> Pokud v domě společenství vlastníků jednotek působí, je při změně prohlášení nutné reflektovat též ustan. § 1208 písm. b) OZ 2012, které stanoví, že do působnosti shromáždění náleží též rozhodování o změně prohlášení. Rozsah oprávnění společenství je však striktně vázán na zajišťování správy domu a pozemku.<sup>76</sup>

### **6.1.3. Způsob úhrady nákladů výstavby**

Cenová ujednání budou bezesporu v celém smluvním vztahu klíčová. Proto jim bude věnována též náležitá pozornost. Samotné ustan. § 1170 odst. 2 písm. b) OZ 2012 se týká pouze části cenových ujednání pravidelně obsažených ve smlouvě o výstavbě. Dohoda o způsobu úhrady nákladů výstavby bude obvykle velmi stručná a bude znít: „Veškeré náklady na výstavbu nese investor.“

S oceňováním svépomocně prováděných prací se setkáme jen velmi ojediněle. Znění zákona v tomto rozsahu můžeme opět považovat za anachronismus spojený s představou společné výstavby domů fyzickými osobami, což je však představa mimo realitu dnešní doby.

Byť bude obvyklé, že veškeré náklady na výstavbu ponese investor, mohou se vyskytnout „třetí plochy“, kdy část nákladů ponese i vlastník domu. Bude se jednat např. o situace, kdy je zasahováno do společných prostor domu (odlišných od půdy) a tyto prostory jsou zhodnocovány. Může jít o prodloužení výtahu do dalšího patra či o opravu střechy. U těchto stavebních zásahů je nutné rozlišovat,

---

<sup>75</sup> Viz ustan. § 1166 odst. 2 OZ 2012

<sup>76</sup> Viz ustan. § 1194 OZ 2012

zda se jedná o „výstavbu“ či o „zhodnocení domu“. Toto rozlišování bude mít zejména své daňové dopady (viz příslušná kapitola).

#### **6.1.4. Náležitosti stanov společenství vlastníků**

Prohlášení vlastníka musí dále obsahovat náležitosti stanov, a to v případech, kdy vznikne rozdělením domu na jednotky alespoň pět jednotek ve vlastnictví alespoň tří subjektů (což bude téměř ve všech případech).

Náležitosti stanov ustavuje ustan. § 1200 OZ 2012, podle kterého stanovy obsahují alespoň:

1. název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo;
2. sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo;
3. členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování;
4. určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení;
5. určení prvních členů statutárního orgánu;
6. pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí;
7. pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

## **6.2. Naturalia negotii smlouvy o výstavbě**

### **6.2.1. Podíl stran na procesu výstavby**

Jak bylo nastíněno výše, smlouva o výstavbě bude uzavírána v okamžiku, kdy paradoxně jedna ze stran (vlastník domu) nemá zájem se na procesu výstavby jakkoliv podílet. Ze strany vlastníka bude jeho podíl na výstavbě nejvýše v podobě

zajištění stavebního dozoru, který zajistí, že stavba, která bude probíhat na jeho majetku, bude v souladu jak se smlouvou o výstavbě, tak se stavebním povolením. Tímto dohledem bude předejito případné nutnosti řešit nesouladnosti *ex post*, což je u staveb vždy problematické, nákladné a zdlouhavé.

Naopak na straně investora bude zajištění celého procesu výstavby, včetně zajištění odborné stavební společnosti, se kterou bude uzavírána smlouva o dílo. Účastníky této smlouvy o dílo může být pouze investor, nicméně v praxi se můžeme setkat se situací, kdy i vlastníci domu chtějí být (vedlejšími) účastníky této smlouvy.

### **6.2.2. Zástupce stran před správními orgány**

Po uzavření smlouvy o výstavbě bude nutné pro stavbu nových bytů zajistit stavební povolení. Toto správní řízení s sebou nese značné časové a administrativní nároky. Ke stavebnímu povolení bude nutné obstarat množství podkladových listin (viz příslušná kapitola). Z důvodu operativnosti je vhodné do smlouvy o výstavbě zakotvit i generální plnou moc pro jednu vybranou osobu (zpravidla investora či jeho zaměstnance), která bude v řízení zastupovat i vlastníky domu.

### **6.2.3. Cenová ujednání**

Nejpodstatnějším cenovým ujednáním bude stanovení výše odměny za umožnění výstavby nových bytů na půdním prostoru ve vlastnictví jiné osoby (myšleno odlišné od investora). Odměna má zpravidla dvě podoby. Buď se jedná o peněžitou úplatu, nebo o provedení rekonstrukce domu, resp. jeho společných částí. Často půjde o kombinaci obou. Pokud bude odměna zvolena v podobě peněžité úplaty, lze doporučit využití institutu advokátní či jiné obdobné úschovy. Jako ideální se jeví složení odměny při podpisu smlouvy o výstavbě. Tím získá vlastník jistotu, že je investor solventní. Vyplacena by měla být postupně, vždy v určitý okamžik podstatný pro výstavbu. Takovým prvním okamžikem bude

obdržení pravomocného stavebního povolení. Do doby vydání stavebního povolení může vždy z plánovaného záměru výstavby sejít z důvodů legislativně technických překážek, které jsou nepřekonatelné, nebo které lze překonat jen s neúměrnými náklady. Zbytek odměny by pak mohl být vyplacen po kolaudačním řízení, čímž bude zajištěna spolupráce vlastníka po celou dobu výstavby.

V případě varianty odměny v podobě rekonstrukce společných prostor, je nutné tyto práce náležitě specifikovat (zejména jejich kvalitativní stránku) a určit jejich časový harmonogram synchronizovaný se samotnou výstavbou bytů tak, aby byl co nejméně zatížen chod domu.

#### **6.2.4. Časový rámec výstavby**

Stanovení časového horizontu, do kdy musí být stavební práce dokončeny, bude rovněž obvyklou součástí smlouvy o výstavbě. Na straně jedné zde stojí zájem vlastníků domu na co nejkratší době, kdy bude chod domu a život jeho obyvatel zatížen negativy spojenými s výstavbou (hluk a prach). Rovněž investor bude mít zájem na rychlé realizaci stavby z důvodu výše investic. Na straně druhé, půdní prostory jsou natolik stavebně technicky individuální, že v průběhu realizace stavby často vyjde najevo nepředvídatelná okolnost, kterou bude nutné řešit (např. špatný stav krovů, který nebylo možno na počátku zjistit), a která dokončení výstavby oddálí. Tyto aspekty je nutné ve smlouvě náležitě vyvážit. V souvislosti s ukotvením časového rámce půjde ruku v ruce i institut smluvní pokuty za jeho případné překročení.

### **6.3. Společnost ve smyslu OZ 2012**

S aktuálními potřebami při řešení výstavby se poněkud míjí odkaz uvedený v ustan. § 1170 odst. 1 OZ 2012, tedy „*přiměřené použití ustanovení o společnosti*“.



V první řadě je nutné objasnit legislativní pojem „*přiměřené použití*“, které je nutno zejména odlišovat od „*obdobného použití*“. Podle stanoviska Vrchního soudu v Praze vyjádřeného v rozhodnutí ze dne 29. 10. 2001, sp. zn. 9 Cmo 91/2001: „*Přiměřená aplikace neznamená automatické použití všech ustanovení bez dalšího. Pokud by z jiné právní skutečnosti měly být vypozeny vždy stejné právní důsledky jako v případech výslovně zákonem upravených, na které se v daném ustanovení odkazuje, zákonodárce by použil slova obdobně místo pojmu přiměřeně. Je-li však v textu právního předpisu poukázáno na přiměřené použití je ponecháno na soudu zvážit, které právní konsekvence vyjádřené výslovně v ustanoveních, na něž je odkazováno, je možno přiřadit k případům výslovně zákonem neupraveným. Přiměřená aplikace určitých ustanovení tedy předpokládá analogickou aplikaci jen některých ustanovení, a to takových, která jsou pro daný případ vhodná a povaha věci to připouští.*“. Nejvyšší soud ČR pak ve svém rozhodnutí ze dne 15. 3. 1991, sp. zn. 7 Cz 13/91, v této souvislosti konstatoval, že: „*Legislativní termín přiměřeně je nutno chápat jako interpretační pravidlo, jehož obsahem je takový postup při použití obecně závazného právního předpisu, při kterém se na nově upravené právní vztahy aplikují jen některé odpovídající části dosavadní právní úpravy, jež má být přiměřeně použito. Úvaha o míře použitelnosti takové právní úpravy přitom musí vycházet zejména z cíle sledovaného právní úpravou daných právních vztahů, ze způsobu, jakým jsou tyto právní vztahy upraveny, a ze vzájemného srovnání jednotlivých ustanovení obsažených v obecně závazném právním předpisu, jenž má být přiměřeně použit, a způsobem, jakým nová právní úprava vymezuje dané právní vztahy. Teprve na základě takové úvahy lze učinit jednoznačný závěr o přiměřené použitelnosti konkrétních ustanovení obsažených v dosavadní právní úpravě a o tom, u kterých z nich je přiměřené použití vyloučeno.*“.

„*Pouhá*“ přiměřenost použití ustanovení o společnosti se jeví při bližším pohledu jako vhodná. Jak bylo nastíněno výše, smlouva o výstavbě může mít více modalit, které se od sebe odlišují tím, co která strana smlouvy od ní očekává a co bude od které strany požadováno. Smlouva o výstavbě však bude v praxi téměř výhradně uzavírána v situaci, kdy investor chce stavět nové byty v již existující budově. Výstavba celého domu za aplikace smlouvy o výstavbě bude ojedinělá. Paradoxně pouze v této situaci je přiměřená aplikace ustanovení o společnosti

odůvodněná. Pokud smlouvu o výstavbě uzavře skupina fyzických osob, které chtějí řešit své bytové potřeby výstavbou nového domu, pak má odkaz na ustanovení o společnosti podle OZ 2012 své opodstatnění jako určitý návod pro strany smlouvy o výstavbě, jaké otázky by mezi sebou měly mít vyřešeny. V praxi však lze předpokládat, že osoby, které mají v úmyslu stavět bytový dům pro své bytové potřeby, si jednoduše založí společnost s ručením omezeným.

Nazíráno z úhlu tématu této práce, tedy výstavby půdních bytů, lze dospět k závěru, že zákonný požadavek na aplikaci ustanovení o společnosti je přinejmenším problematický. Jak bude rozebráno níže, lze účastníkům smluvního vztahu doporučit co nejširší vyloučení aplikace ustanovení týkajících se společnosti.

Již základní ustanovení o společnosti, tj. §2716 OZ 2012, je na výstavbu půdních bytů nepřiléhavé: „Zaváže-li se smlouvou několik osob sdružit jako společníci za společným účelem činnosti nebo věci, vzniká společnost.“. Za situace, kdy na jedné straně smlouvy o výstavbě vystupuje např. bytové družstvo a na straně druhé např. developer, bude účelem uzavření pro každou stranu něco jiného. Pro developera je to výstavba bytů za účelem dalšího prodeje. Pro bytové družstvo je to obvykle získání finančního protiplnění za umožnění výstavby. V některých situacích je půdní prostor poskytnut oproti závazku developera zrekonstruovat společné části domu a případně vybudovat výtah. S ohledem na absenci společného cíle stran smlouvy o výstavbě je těžko představitelná i aplikace, byť přiměřená, dalších ustanovení o společnosti.

Některá ustanovení nebudou aplikovatelná z toho důvodu, že se budou míjet se skutkovým stavem (např. ustan. § 2718 OZ 2012, předpokládající vložení veškerého jmění společníka do společnosti). Více bude takových ustanovení, která se zcela nepoužijí pro jejich rozpor se smyslem smlouvy o výstavbě a úmysly jejích stran. Zde se bude jednat např. o ustan. § 2719 OZ 2012, které stanoví, že peněžní prostředky a věci určené podle druhu (stavební materiál) se stávají

spoluvlastnictvím společníků; k věci individuálně určené (půdní prostor) nabývají společníci právo bezplatného užívání. Dalším takovým ustanovením je § 2725 OZ 2012, podle kterého společník vykonává činnost pro společnost osobně a není oprávněn členství ve společnosti zříditi jiné osobě, ani jí své členství postoupit. Přiměřená aplikace tohoto ustanovení na smlouvu o výstavbě by znamenala, že ji nelze ve smyslu ustan. § 1895 an. OZ 2012 postoupit na třetí osobu. Takový zákonný požadavek ovšem neodpovídá realitě, kdy na straně developerů jsou někdy smlouvy o výstavbě postupovány. Na straně vlastníků půdních prostor může v průběhu výstavby dojít k převodu bytů v družstevní vlastnictví do osobního vlastnictví jednotlivých členů družstva. S tímto převodem by měl být spojen i závazek stávajícího člena družstva, že bude účastníkem smlouvy o výstavbě.

Dalším problematickým ustanovením je § 2728 OZ 2012 upravující rozdělení zisků a úhradu ztrát: *„Neurčí-li smlouva poměr, jakým se společníci podílejí na majetku nabytém za trvání společnosti, na zisku a na ztrátě společnosti, jsou jejich podíly stejné. Určí-li smlouva poměr, jakým se společník podílí buď jen na majetku, anebo jen na zisku nebo na ztrátě, platí stejný poměr i pro ostatní případy.“*. Toto ustanovení není, dle mého názoru, ani přiměřeně aplikovatelné u smlouvy o dílo. Nelze si představit, že by se developer měl dělit o zisk s bytovým družstvem, stejně jako se bytové družstvo nebude podílet na úhradě ztráty developera. Obdobně lze pohlížet na ustan. § 2736 OZ 2012: *„Z dluhů vzešlých ze společné činnosti jsou společníci zavázáni vůči třetím osobám společně a nerozdílně.“*. Rovněž je nutné odmítnout aplikaci ustanovení, na základě kterých by jeden z účastníků smlouvy o výstavbě mohl být ze „společenství“ vyloučen.

Je na místě si položit otázku, zda je možné přiměřeně použít ustanovení o společnosti dle OZ 2012 při uzavírání smlouvy o výstavbě, pokud nejsou splněny ani základní předpoklady pro založení společnosti. Dle mého názoru by předmětná ustanovení neměla být aplikována ani „přiměřeně“. Pro zvýšení právní jistoty stran smlouvy o výstavbě však lze doporučit, aby si strany přímo ve

smlouvě o výstavbě ujednaly vyloučení použití předmětných ustanovení.

Dle důvodové zprávy k OZ 2012 jsou některá ustanovení o společnosti kogentní, a sice ustanovení upravující práva a povinnosti členů společenství ke třetím osobám,<sup>77</sup> právu členů na informace<sup>78</sup> a povinnost uvést vklady společníků do společnosti.<sup>79</sup> Vkladem do společnosti má být dle komentáře k ustan. 1170 OZ 2012<sup>80</sup> úhrada nákladů výstavby, popřípadě prováděné práce. I kogentní ustanovení o společnosti dle OZ 2012 však budou aplikována pouze „*přiměřeně*“, není tedy nezbytně nutné se drát jejich výslovného znění, pokud by to zjevně odporovalo účelu smlouvy o výstavbě.

Lze uzavřít, že zákonná úprava smlouvy o výstavbě je nastavena primárně na použití při výstavbě nového domu při součinnosti více fyzických osob. Toto pojetí se však dle mého názoru v praxi téměř nepoužije. Naopak nejčastější budou případy použití tohoto smluvního typu při budování půdních vestaveb a nástaveb ať již fyzickými osobami, nebo korporacemi.

#### **6.4. Uzavření smlouvy o výstavbě**

Proces výstavby půdních bytů od fáze vyjednávání o podmínkách smlouvy o výstavbě až po užívání dokončených nových jednotek bude ovlivněn vlastnickou strukturou předmětného bytového domu. Pokud je dům ve vlastnictví bytového družstva, případně ve vlastnictví jedné fyzické či právnické osoby, bývá celý proces nepoměrně jednodušší, než v případě, kdy je dům ve spoluvlastnictví více osob. Vlastnická struktura domu se také odrazí v průběhu stavebního řízení, zejména ve vymezení tzv. „*dotčených subjektů*“, které se mohou k vydání stavebního povolení vyjadřovat. Níže budou rozebrány jednotlivé rozhodovací

---

<sup>77</sup> Viz ustan. § 2736 až §2738 OZ 2012

<sup>78</sup> Viz ustan. § 2735 OZ 2012

<sup>79</sup> Viz ustan. §2716 odst. 2 OZ 2012

<sup>80</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013

mechanismy související s výstavbou půdních bytů v případech, kdy je dům ve vlastnictví více osob, případně ve vlastnictví bytového družstva.

#### 6.4.1. Bytové družstvo

Vlastnictví domu bytovým družstvem má pro celý proces výstavby zásadní pozitivum, a sice že se jedná o jediný subjekt, se kterým bude investor formálně jednat. Byť si tuto skutečnost laická veřejnost často neuvědomuje, vlastníkem nemovitosti, bytového domu, je pouze družstvo jako zvláštní typ obchodní korporace, a členové družstva jsou ve vztahu k jednotkám pouze nájemci.

Statutárním orgánem družstva je představenstvo, které má nejméně 3 členy a v případě malého družstva (do 50 členů) je to předseda družstva.<sup>81</sup> Představenstvu (předsedovi) náleží obchodní vedení družstva. Je zřejmé, že uzavírání smlouvy o výstavbě nebude běžnou obchodní záležitostí, ke které by bylo představenstvo bez dalšího zmocněno přímo ze zákona. Důsledkem uzavření smlouvy o výstavbě je převod části nemovitého majetku bytové družstva na investora, konkrétně poskytnutí části společných prostor domu. Dle ustan. § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ bylo možné provádět majetkové dispozice s bytovým domem pouze s předchozím písemným souhlasem nadpoloviční většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká. Uvedené ustanovení ObchZ se vztahovalo na jakékoliv majetkové dispozice s bytovým domem, tedy i na „prodej“ půdního prostoru prostřednictvím smlouvy o výstavbě. Výjimku tvořily převody bytových či nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemce.

ZOK upravuje tuto problematiku odlišně. Konkrétně se jedná o ustan. § 751 ZOK. Dle ustan. § 751 odst. 1 ZOK: *„Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové*

---

<sup>81</sup> Viz ustan. § 705 ZOK, § 708 odst. 3 ZOK a ustan. § 726 ZOK

bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.“ a dle § 751 odst. 3 ZOK: „Odstavce 1 a 2 se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.“. Na první pohled by se mohlo zdát, že uzavření smlouvy o výstavbě bude podmíněno předchozím písemným a úředně ověřeným souhlasem všech členů družstva. Dle mého názoru lze však výkladem dospět i k jinému závěru. Smyslem uvedeného ustanovení je bezesporu ochrana práv členů bytového družstva – nájemců a současně zájem na zachování smyslu existence bytového družstva jako takového. Základním smyslem bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů.<sup>82</sup> Pokud by bytové družstvo převádělo na třetí osoby majetek určený k uspokojování těchto potřeb, bylo by nutné k takovému převodu obdržet i 100% souhlas družstevníků ve smyslu ustan. § 751 odst. 1 ZOK. Zde snad jen upozorním, že v ustan. § 751 a §752 ZOK se hovoří o převodu vlastnického práva k „bytům“, což je však v rozporu s novou koncepcí bytového vlastnictví, kdy předmětem převodu mohou být pouze jednotky zahrnující byty, nikoliv byty samotné. V případě uzavření smlouvy o výstavbě však není převáděn majetek družstva sloužící k uspokojování bytových potřeb jeho členů, převáděn je *de facto* holý půdní prostor a formální požadavky plynoucí u ustan. § 751 ZOK by se na tuto transakci neměly vztahovat. Tento závěr nepřímo podporuje i komentář k ustan. § 751 odst. 1 ZOK dostupný z elektronického systému ASPI: „Z hlediska smyslu tohoto ustanovení lze však zřejmě dospět k závěru, že jejich souhlas by měl být zvažován v případě, že předmětem převodu bude majetek, ve vztahu k němuž přichází uzavření smlouvy o nájmu v úvahu.“. Z povahy půdního prostoru jako společné části domu je evidentní, že není způsobilý být předmětem smlouvy o nájmu za účelem uspokojení bytových potřeb.

Otázkou tak zůstává, na základě jakého zmocnění je představenstvo oprávněno uzavřít smlouvu o výstavbě. Zákon nezbytné kvorum pro tuto situaci výslovně neupravuje, bude tedy nutné vycházet z obecných pravidel dle ustan. § 644 a § 645

---

<sup>82</sup> viz ustan. § 727/1 ZOK

ZOK, tedy, že členská schůze je usnášeníschopná, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů družstva a usnesení je přijato, pokud pro něj hlasuje nadpoloviční většina přítomných členů. Lze však očekávat, že stanovy bytových družstev budou obsahovat jiné, přísnější kvorum.

Může se samozřejmě stát, že judikaturní praxe se přikloní k jinému, více formalistickému, výkladu a bude na písemném souhlasu s úředně ověřeným podpisem trvat. V takovém případě přichází do úvahy jiný postup. Situaci ohledně souhlasu s prodejem majetku bytového družstva je možné vyřešit tak, že investor vstoupí do bytového družstva jako jeho člen a následně mu bude z této pozice převedena do osobního vlastnictví nová jednotka, případně jednotky vybudované v půdním prostoru. Je ovšem nutné zohlednit znění stanov bytového družstva, které mohou omezovat nebo vylučovat členství právnické osoby v družstvu.<sup>83</sup> Tento převod pak nepodléhá schválení ostatními členy družstva.<sup>84</sup>

V případě přijetí investora za člena bytového družstva vzniká jiný formální problém. Dle doslovného znění ustanovení §751 odst. 3 ZOK by investor měl být rovněž nájemcem nových jednotek před tím, než mu budou převedeny do tzv. osobního vlastnictví. Dle mého názoru však není nezbytně nutné uzavírat nájemní smlouvu k novým půdním jednotkám, aby vzápětí tyto jednotky byly převedeny do vlastnictví investora.

Při uzavírání smlouvy o výstavbě bude z pohledu bytového družstva zpravidla následovat několik po sobě jdoucích fází. Nejprve bude na členské schůzi schválen záměr „prodat půdu“ za určitou cenu. Na členské schůzi mohou být upraveny i některé související otázky s prodejem půdy, jako například maximální počet jednotek, které mají být v prostoru půdy zbudovány, délka stavebních prací, či vyloučení určitých skupin zájemců z výběrového řízení (např. právnických osob, či naopak subjektů bez stavebních zkušeností). Výběrem nejvhodnějšího uchazeče je následně pověřeno představenstvo. Poté, kdy je tento zájemce vybrán následuje

---

<sup>83</sup> viz ustan. § 735/1 ZOK

<sup>84</sup> viz ustan. § 751 odst. 3 ZOK

vyjednávání o textu smlouvy o výstavbě, o podobě projektu nových jednotek atd. Prvotní vymezení podmínek prodeje je výhodné pro urychlení celého procesu. Pokud by se totiž v průběhu vyjednávání o podmínkách smlouvy o výstavbě objevila otázka, se kterou pověření představenstva nepočítá, bylo by nutné znovu svolat členskou schůzi za účelem řešení této otázky. V praxi se často jedná o bourání komínových průduchů, které se nalézají v půdním prostoru a limitují dispoziční možnosti budoucího bytu. Komínové průduchy jsou společnou částí domu, nejsou tedy součástí jednotky.<sup>85</sup> V případě, že je pověření představenstva dostatečně určité, může být smlouva o výstavbě uzavřena bez nutnosti schvalování jejího sjednaného textu členskou schůzí. Tento postup je velmi vhodný, neboť eliminuje možnost zásahů (velmi často neopodstatněných) do již hotového textu smlouvy ze strany jednotlivých členů družstva.

#### **6.4.2. Dům ve spoluvlastnictví**

Jak praví přední odborník českého občanského práva, profesor Josef Fiala, spoluvlastnictví je vynález ďábla. Lze jen dodat, že výstavba půdních bytů může nabýt vskutku dantovských rozměrů, zejména pokud ji realizujete se společenstvím vlastníků jednotek.

Níže se budeme věnovat zejména situaci, kdy v domě bylo založeno společenství vlastníků jednotek. Z pohledu rozhodovacích procesů půjde o obdobnou situaci jako v případě, kdy je dům ve spoluvlastnictví bytového družstva a několika bývalých členů družstva, kterým již jejich jednotka byla převedena do „osobního vlastnictví“, případně kdy je dům ve spoluvlastnictví několika málo fyzických osob, kterým dům např. byl vrácen v restituci (u nich navíc zpravidla bude nutné vyhotovit prohlášení vlastníka).

Spoluvlastníky bytového domu budou nejčastěji vlastníci jednotek, kteří

---

<sup>85</sup> Viz ustan. § 5 odst. 1 písm. c) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.



založili společenství vlastníků jednotek. Společenství je ze zákona zakládáno, pokud se v domě nachází alespoň pět jednotek, z nichž jsou alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků.<sup>86</sup> „Donucujícím“ prostředkem pro založení společenství vlastníků je skutečnost, že se do katastru nemovitostí se nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků.<sup>87</sup>

Společenství vlastníků je zvláštním typem právnické osoby založené za účelem zajišťování správy domu a pozemku.<sup>88</sup> Za účelem řádné správy domu je společenství oprávněno také nabývat majetek a takovýmto majetkem nakládat s majetkem avšak pouze pro účely správy domu a pozemku. Úkolem společenství není jen běžné obstarávání správy domu, ale přímo výkon některých vlastnických oprávnění bytových spoluvlastníků, přesněji řečeno výkon vlastnických oprávnění za bytové spoluvlastníky, tedy namísto nich. Spoluvlastník nemovité věci některá vlastnická práva buď vůbec nemá (protože je má pouze souhrn všech spoluvlastníků, tedy společenství), nebo je sice má, ale nemůže je vykonávat, protože je vykonává správce jako jeho zákonný zástupce.<sup>89</sup> Připomeňme, že důsledkem uzavření smlouvy o výstavbě je převod části vlastnictví, části společných prostor domu. Tyto společné části jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, jako součást jednotek. Společenství není oprávněno zasahovat do vlastnické sféry majitelů jednotek a nahrazovat jejich projev vůle ve vztahu k uzavření smlouvy o výstavbě. Spoluvlastníci budou vždy chráněni ustanovením § 1123 OZ 2012, podle kterého může každý spoluvlastník nakládat se svým podílem podle své vůle. To v důsledku znamená, že s uzavřením smlouvy o výstavbě bude nutný souhlas všech spoluvlastníků v domě, protože všichni přijdou o část svého vlastnictví. Přebod části nemovité věci, části jednotky, nelze

---

<sup>86</sup> Viz ustan. § 1166 odst. 2 OZ 2012

<sup>87</sup> Přednáška k novému katastrálnímu zákonu č. 256/2013 dostupná z <http://www.ckait.cz/sites/default/files/Olivov%C3%A1%20-Katastr%20nemovitost%C3%AD%20s%20%C3%BA%C4%8Dinnost%C3%AD%20od%201.1.2014%20-%20d%C3%AD%201.pdf>

<sup>88</sup> Viz ustan. § 1194 OZ 2012

<sup>89</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 679

chápat jako správu domu, a to ani v případě, že by výnos z prodeje půdy byl zpět investován do rekonstrukce společných částí domu, či např. do vybudování výtahu. S uvedeným závěrem je zdánlivě v rozporu ustan. § 1208 písm. g) bod 1. OZ 2012, podle kterého do působnosti shromáždění společenství náleží udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi. Uvedené ustanovení je však třeba vykládat striktně v mezích základního ustan. § 1194 OZ 2012 a zejména ustan. § 1195 OZ 2012, podle kterých se „zcizení a zatížení nemovitých věcí“ se bude týkat jen těch nemovitých věcí, které společenství nabylo za účelem zajištění správy domu.

V praxi bude proces vzniku smlouvy o výstavbě často obdobný jako u bytového družstva, tedy výběrem vhodného investora a přípravou textu smlouvy o výstavbě bude pověřen výbor společenství jako jeho statutární orgán.<sup>90</sup> Podepisovat smlouvu o výstavbě však budou všichni jednotliví spoluvlastníci. Může nastat situace, kdy jeden ze spoluvlastníků odmítne s prodejem půdy souhlasit. V takovém případě nebude možné smlouvou uzavřít.

## 6.5. Postoupení smlouvy o výstavbě

V průběhu výstavby, případně i před jejím zahájením, může dojít k situaci, že se investor rozhodne neprovádět výstavu sám. Může jít i o jeho záměr od samého počátku, případně může zjistit, že výstavba je pro něj z nejrůznějších důvodů nevýhodná či nevhodná. Na straně vlastníků domu může docházet také ke změnám. V případě družstevního vlastnictví může být v průběhu výstavby přistoupeno k převodu jednotek do vlastnictví členů bytového družstva. V případě spoluvlastnictví domu mohou být jednotky převáděny (prodávány) třetím osobám. Na tyto varianty je nutné pamatovat již ve smlouvě o výstavbě.

---

<sup>90</sup> Viz ustan. § 1205 OZ 2012

### 6.5.1. Postoupení na straně investora

Nejprve bude vyložena otázka změny v osobě investora. V případě výstavby půdních bytů budou výstavbou ovlivněni všichni stávající vlastníci případně nájemci bytů v domě. Bude jejich zájmem, aby průběh výstavby co nejméně zatěžoval běžný chod domu (např. z pohledu hluku a čistoty v domě) a aby výstavba proběhla co nejrychleji. Ze strany těchto subjektů lze očekávat tlak na omezení převoditelnosti práv a povinností investora plynoucích ze smlouvy o výstavbě na třetí osoby, případně budou mít zájem na tom, aby mohly spolurozhodovat o tom, jakému novému subjektu budou předmětná práva a povinnosti převedena.

Základním právním jednáním bude postoupení smlouvy ve smyslu ustan. § 1895 a násl. OZ 2012. Dle ustan. § 1895 odst. 1 OZ 2012: *„Nevylučuje-li to povaha smlouvy, může kterákoli strana převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě, pokud s tím postoupená strana souhlasí a pokud nebylo dosud splněno.“* Pokud se vrátíme zpět k ustanovením o společnosti podle OZ 2012, konkrétně k ustan. § 2725 OZ 2012, zjistíme, že společník není oprávněn členství ve společnosti postoupit. Toto ustanovení se nicméně na vztahy týkající se smlouvy o výstavbě použije pouze přiměřeně. Dle mého názoru není smlouva o výstavbě (alespoň v případě výstavby půdních bytů) ze své povahy striktně vázána na osobní vlastnosti investora a není tak z principu vyloučena změna v jeho osobě. Znění ustanovení § 1985 odst. 1 OZ 2012 zajišťuje vlastníkům bytového domu, že budou moci vyjádřit, jako „postoupená strana“ souhlas s takovou změnou.

Jelikož se ve smlouvě o výstavbě bude zavazovat investor k zajištění výstavby nových jednotek, bude otázka postoupení smlouvy o výstavbě aktuální i v momentě, kdy bude již/prozatím rozestavěný byt zapsán do katastru nemovitostí jako nová jednotka. Poté, kdy bude nová jednotka zapsána do katastru nemovitostí jako rozestavěná, bude tato jednotka převáděna na základě standardní kupní smlouvy. Současně bude nutné řešit, kdo byt dokončí, tedy na

koho přejdou obligační prvky smlouvy o výstavbě. Dle mého názoru nic nebrání tomu, aby za dokončení výstavby i nadále odpovídal dosavadní investor jako osoba, které vlastník bytového domu tuto výstavbu za určitých podmínek svěřil a které důvěřuje, že ji úspěšně dokončí.

Pokud by vlastník domu chtěl předejít případným neshodám v otázce toho, zda výstavbu má dokončit nový vlastník jednotky, nebo původní investor, měl by omezit převoditelnost vlastnického práva k nově vznikající jednotce do doby jejího dokončení. Není vyloučeno ujednání, že současně se zápisem rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí bude zapsán rovněž zákaz zcizení ve smyslu ustan. § 1761 OZ 2012. Jeho zápisem se změní zákaz zcizení z ujednání s účinky *inter partes* na věcné právo, tj. s účinky *erga omnes*.

### **6.5.2. Postoupení na straně spoluvlastníků domu**

V průběhu realizace výstavby samozřejmě může dojít i k situaci, že na straně spoluvlastníků domu dojde ke změně v osobách, a to v souvislosti s prodejem některé ze stávajících jednotek. Při prodeji jednotky by mělo rovněž dojít k postoupení smlouvy o výstavbě v rozsahu práv a povinností daného spoluvlastníka. Jak bylo uvedeno výše, je možné smluvně postoupení smlouvy vyloučit, na takové úpravě však nebudou mít spoluvlastníci zájem a v praxi na ni velmi pravděpodobně nepřistoupí. Lze tedy doporučit myslet na tuto eventualitu již v samotném textu smlouvy o výstavbě a zformulovat do ní souhlas stavebníka *ex ante* s postoupením smlouvy v souvislosti s převodem stávající jednotky.

Je otázkou, zda případná absence souhlasu stavebníka s postoupením smlouvy může mít vliv na samotný převod jednotky. Pokud by znění kupní smlouvy, kterou je převáděna jednotka, nereflektovala povinnost převést na investora část podílu na společných prostorech zahrnutých do převáděné jednotky, je k úvaze, zda by se nemohlo jednat o smlouvu se subjektivně nemožným plněním ve smyslu

ustan. § 580 odst. 2 OZ 2012, neboť by se jednalo o smlouvu, která by odporovala dříve uzavřené smlouvě o výstavbě. Vlastník jednotky se nemůže zavázat převést vlastnické právo k podílu, který má být převeden na základě dříve uzavřené smlouvy o výstavbě. Tento pohled na věc by byl problematický též ve vztahu ke katastru nemovitostí. Katastrální úřad nebude mít důvod zapsat vlastnické právo nového vlastníka jednotky, neboť nebude mít ani povědomí o existenci smlouvy o výstavbě. Jakmile bude smlouva o výstavbě doručena katastrálnímu úřadu jako titul nabytí vlastnického práva k nově budovaným bytům (jednotkám), uplatní se zásada priority.

Shora nastíněný postup je však v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu (byť již staršího data). Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 25.2.1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97 uvedl, že: *„Smlouva o převodu nemovitostí není neplatná jen proto, že převodce dříve převedl stejné nemovitosti na jinou osobu, jestliže ke vkladu vlastnického práva na tuto osobu nedošlo.“*.

Odpověď na otázku obsahuje dle mého názoru ustan. § 1106 OZ 2012, podle kterého: *„kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená.“*. Při převodu vlastnického práva k jednotce bude nový vlastník jednotky automaticky vázán právy a povinnostmi plynoucími z uzavřené smlouvy o výstavbě a souhlas postoupené strany by tak neměl být vyžadován.

## **6.6. Srovnávací tabulka**

Kapitolu o smlouvě o výstavbě zakončím tabulkou srovnávající náležitosti tohoto smluvního typu dle jednotlivých právních úprav v průběhu času. V tabulce je přehledně demonstrováno, že tento smluvní typ neprošel od 60. let 20. století do dneška nijak zásadní proměnou.

ZOVB	BytZ	OZ 2012
	název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna, podle údajů katastru nemovitostí a úpravu práv k němu	údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území
určení vlastníků jednotlivých bytů s vymezením polohy bytu, uvedením prostorů (pokoje a příslušenství bytu), uvedením rozsahu obytné a ostatní plochy a vybavení bytu	číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení a určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky	údaje o jednotce, zejména pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání
vymezení místností nesloužících k bydlení a určení práv a povinností jejich vlastníků		
vymezení a výpočet společných částí domu (např. základy, hlavní stěny, půdy, prádelny, kotelny, sušárny.), i byli-li umístěny mimo obytný dům, s případným určením, které části domu jsou společné jen některým vlastníkům bytů	určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek	určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky
výpočet ideálních spoluvlastnických podílů vlastníků bytů na společných částech domu a pozemku	stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu	velikost podílů na společných částech
způsob správy a obhospodařování společných částí domu a pozemku	způsob správy domu a pozemku	má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, náležitosti stanov společenství vlastníků
způsob financování stavebních nákladů, podíly a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a ocenění vlastní práce stavebníků	způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků	Způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací

	<p>pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby</p>	<p>má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, náležitosti stanov společenství vlastníků,</p>
		<p>jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich</p>

## 7 Vznik jednotky a její zápis do katastru nemovitostí

Jednotka jako samostatný předmět právních vztahů, resp. jako věc ve smyslu ustan. § 489 OZ 2012 vzniká třemi způsoby:

- 1) Zápisem do veřejného seznamu, tj. do katastru nemovitostí. K zápisu jednotky do katastru nemovitostí je nutné mít vyhotoveno prohlášení vlastníka domu. Jednotka v tomto případě vzniká zpětně k okamžiku, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu došel návrh na její zápis.<sup>91</sup> K zápisu do katastru nemovitostí může dojít nejen při rozdělení domu na jednotky, ale také v souvislosti s dohodou spoluvlastníků o oddělení části spoluvlastnictví od zbytku spoluvlastnictví nebo při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Jednotka opět vzniká k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen příslušnému katastrálnímu úřadu;<sup>92</sup>
- 2) právní mocí rozhodnutí soudu, pokud soud rozhodně o oddělení ze spoluvlastnictví, o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, o zúžení společného jmění manželů, nebo o vypořádání společného jmění manželů.<sup>93</sup> Povolení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí v tomto případě plyne přímo ze soudního rozhodnutí;
- 3) výstavbou, pokud je stavebníků více, a to ke dni, ke kterému je stavebníky konstatováno, že dům je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.<sup>94</sup> Tímto způsobem může logicky vzniknout i půdní byt v již dokončeném domě.

První dva způsoby vzniku jednotky jsou zcela odtrženy od materiální reality. Vznik jednotky je vázán na rozhodnutí orgánu státní moci, bez ohledu na fyzický stav

---

<sup>91</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2014, str. 32, a viz ustan. § 1164/1 OZ 2012

<sup>92</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2014, str. 32 a viz ustan. § 1164/2 OZ 2012

<sup>93</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2014, str. 32 a viz ustan. § 1165 OZ 2012

<sup>94</sup> Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 – 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2014, str. 32 a viz ustan. § 1163 OZ 2012



jednotky. Poslední způsob vzniku, tedy výstavba, naopak závisí na stavebním stavu domu, případně bytu, který má vzniknout. Zákon stanoví minimální požadavky na stavební stav domu a potažmo i jednotlivého bytu (v technickém slova smyslu), aby mohl být považována za samostatnou věc v právním slova smyslu. Dle OZ 2012 musí být dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Analogicky lze určit, že i půdní byt musí být uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Toto ustanovení nevylučuje, aby mezi stavebníky vznikla dohoda, kterou je posunut okamžik vzniku jednotky do pozdější fáze stavebních prací, např. kdy jsou provedeny hlavní konstrukční práce, nebo kdy jsou provedeny hlučné a prašné práce atd. Z ustan. § 1163 OZ 2012 plyne, že v souvislosti se smlouvou o výstavbě nemusí být mezi stranami ujednáno, ke kterému okamžiku jednotka vzniká. V takovém případě nastupuje další právní skutečnost, se kterou je spojován okamžik vzniku jednotky, a to její zápis do katastru nemovitostí. Jelikož ustan. §1163 OZ 2012 zcela odkazuje na „závazek stran“, mají strany možnost určité smluvní volnosti ve stanovení okamžiku vzniku jednotky. Vždy však bude nutné dodržet minimální požadavky na stavební stav nové jednotky, resp. domu, tedy uzavření obvodovými stěnami a střechou. Strany smlouvy o výstavbě mohou pro účely konkrétní smlouvy definovat precizněji, který okamžik budou považovat za rozhodný pro vznik jednotky a tím i pro vznik vlastnického práva.

Ustanovení § 1163 OZ 2012 je aplikovatelné primárně na situace, kdy je předmětem smlouvy o výstavbě celý dům. V těchto případech nemusí účastníci smluvního vztahu určovat okamžik vzniku jednotek, pokud je jejich záměrem ponechat dům nerozdělený na jednotky. Do katastru nemovitostí by byl zapsán celý nový dům, nikoliv jednotky.

Je otázkou, kde jsou limity ustanovení § 1163 OZ 2012 v případě výstavby půdních bytů. Půdní prostor je ze své podstaty již zastřešen a (obvykle) též oddělen obvodovými stěnami od zbylé části domu. Pokud má v celém půdním prostoru vzniknout jen jeden byt, což je spíše výjimka, lze teoreticky považovat půdní prostor za jednotku okamžitě. Pro účely následného zápisu vlastnického práva k rozestavěné

jednotce do katastru nemovitostí však bude nutné, aby k nově vznikající jednotce bylo vydáno stavební povolení. Není možné, aby se např. společenství vlastníků jednotek rozhodlo prodat půdní prostor jako jednotku, byť by se jednalo o prostor oddělený od zbylých částí domu, měl obvodové stěny a střešní konstrukci.

Smlouva o výstavbě bude obvykle vázat vznik jednotky na okamžik získání kolaudačního rozhodnutí.

Okamžik vzniku jednotky jako věci v právním slova smyslu je nutné při přípravě smlouvy o výstavbě důkladně uvážit. Se zápisem nové jednotky do katastru nemovitostí je zásadně spojeno i věcné právo vlastníka v katastru zapsaného s jednotkou volně nakládat. Pokud by jednotka byla do katastru zapisována ve fázi, kdy není zcela dokončena, existuje možnost převodu jednotky na další osobu, která již nebude vázána smlouvou o výstavbě a může obligační vztah mezi stavebníky značně narušit. Toto riziko lze eliminovat smluvně; primárně tak, že jednotka bude zapsána do katastru nemovitostí až po kolaudačním řízení, dále lze do smlouvy o výstavbě zakotvit zákaz zcizení k věci, která vznikne v budoucnu, či stanovit předkupní právo k rozestavěné jednotce.

Pro úplnost lze uvést, že dle důvodové zprávy k ustan. § 3 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) (dále jen „KatZ“) nebudou zapisovány do katastru nemovitostí rozestavěné budovy. Důvodem pro tuto legislativní změnu je obnovení zásady *superficies solo cedit*, nové domy se stanou v naprosté většině součástí pozemku nebo práva stavby a nepůjde o samostatné nemovité věci způsobilé zápisu do katastru nemovitostí. Podle důvodové zprávy k ustan. § 3 KatZ bude smysl postrádat i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty v souladu s OZ 2012 budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené. I přes tento závěr uvedený v důvodové zprávě ke KatZ se mají rozestavěné jednotky podle § 8 písm. f) KatZ nadále evidovat. V souladu s pokynem 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č. j. ČÚZK- 25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a

nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí, jednotka vzniklá výstavbou formou střešní nástavby, přístavby, nebo změnou stavby (vestavbou) na základě smlouvy o výstavbě se zapíše do katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad vlastnického práva k ní a změny spoluvlastnických podílů k souvisejícímu pozemku, jehož přílohami jsou: smlouva o výstavbě, stavební povolení, prohlášení vlastníka o vzniku rozestavěného bytu dle § 1163 OZ 2012, pokud má být způsob využití rozestavěná jednotka. Jednotka, i rozestavěná, se ve smyslu ustan. § 8 písm. e) KatZ eviduje označením budovy, v níž je vymezena, nebo označením pozemku, nebo práva stavby, jehož součástí je stavba. U rozestavěné jednotky bude navíc uvedena poznámka rozestavěnosti.

## 8 Převod spoluvlastnického podílu

V souvislosti se vznikem vlastnického práva k nové jednotce je nutné řešit i otázku podílu na společných částech budovy. Vznikem nové jednotky dochází k zabránění části společných prostor. Mění se jednak jejich celková výměra, ale také velikost spoluvlastnického podílu na společných částech, neboť do domu vstupuje nejméně jeden nový spoluvlastník.

OZ 2012 rozlišuje dvě situace podle toho, zda mají nové jednotky vzniknout v budově již rozdělené na jednotky či v budově nerozdělené. Pokud doposud nebyla budova rozdělena na jednotky, je nutné ji v souvislosti se vznikem nové jednotky rozdělit. V případech, kdy budova není rozdělena na jednotky, bude na zájemce o nabytí nové jednotky převáděn spoluvlastnický podíl na celé budově o velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka nové jednotky na společných částech nemovité věci.<sup>95</sup> Druhým případem jsou domy, které jsou již rozděleny na jednotky, a výstavbou k nim přibude nová. Dosavadní spoluvlastníci společných částí se pak zaváží ke změně spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky.<sup>96</sup>

V obou případech (ať již dům je nebo není před zahájením výstavby rozdělen na jednotky) bude důležité načasování převodu náležitého spoluvlastnického podílu k domu a pozemku. Odborná literatura dovozuje, že dle ustanovení §1172 odst. 1 a odst. 2 OZ 2012 je možné v obou případech jak varianta převodu spoluvlastnického podílu před zahájením výstavby, tak po dokončení výstavby. *„Pojem rozestavěná jednotka by se snad mohl uplatnit v režimu smlouvy o výstavbě podle § 1172 odst. 2, kde zákon pravděpodobně předpokládá převod spoluvlastnického podílu na stavebníka ještě v době, kdy v něm žádný byt konkrétně rozestavěn nebude. Přesto bude s ohledem na znění zákona potřebné, aby k převodu takového podílu došlo. Po započetí výstavby by zřejmě k žádnému převodu v tomto směru už dojít nemělo, jinak by totiž vlastnictví k bytu v jednotce zřejmě nevzniklo výstavbou, ale až převodem jednotky.“*<sup>97</sup> Obdobně: *„dle důvodové zprávy k NOz,*

<sup>95</sup> Viz ustan. § 1172 odst. 1 OZ 2012

<sup>96</sup> Viz ustan. § 1172 odst. 2 OZ 2012

<sup>97</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck

*vzniká vlastnické právo k jednotkám později, než k domu nebo pozemku. Strany smlouvy o výstavbě si tedy musí před výstavbou ujednat své spoluvlastnictví k domu a pozemku jako podílové [...]“ a „vznikem jednotky se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění v bytové spoluvlastnictví“.*<sup>98</sup> Rovněž tak dle komentáře k ustan. § 1170 OZ 2012<sup>99</sup> je nejlepším řešením převod spoluvlastnického podílu na vlastníka budoucích jednotek již před zahájením výstavby. Investor by nabyl spoluvlastnický podíl, který by logicky nezahrnoval byt (který má být stavěn teprve v budoucnu), ale pouze možnost této výstavby. Takový postup dává dle autorů zmíněného komentáře investorům právní jistotu ohledně jejich postavení, neboť budou již spoluvlastníky nemovité věci, ve které budou stavět nové byty. Převod jednotky či podílu na společných částech nemovité věci až po výstavbě považují autoři komentáře za značně rizikový.

V obou případech se bude jednat o převod, nikoliv přechod, jak tomu bylo dle zákona o vlastnictví bytů. Dle zákona o vlastnictví bytů vlastnické právo k pozemku bylo převáděno, ale spoluvlastnický podíl na společných částech domu přecházel se vznikem vlastnictví k nové jednotce.<sup>100</sup>

Se shora uvedenými názory lze souhlasit pouze omezeně. V případech dle ustan. § 1172 odst. 1 OZ 2012, tedy kdy dům není rozdělen na jednotky, by bylo nutné řešit převod spoluvlastnického podílu pravděpodobně ve dvou fázích. V první fázi by měl být dle textu zákona převeden spoluvlastnický podíl k celému domu, doposud nerozdělenému na jednotky. Tento převod spoluvlastnického podílu by měl být samostatně způsobilý k zápisu do katastru nemovitostí. Poté, kdy by proběhla výstavba nové jednotky, změnilo by se spoluvlastnické právo k celému domu na spoluvlastnické právo ke společným částem, neboť by došlo k rozdělení domu na jednotky. Toliko by byl ideální stav. Existovala by však „mezifáze“, kdy by investor vlastnil spoluvlastnický podíl k celému domu, tedy i ke všem bytům v něm. Tento stav

---

<sup>98</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 82

<sup>99</sup> Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, s. 723

<sup>100</sup> Viz ustan. § 17 odst. 6 BytZ a Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 723

by jistě nebyl vyhovující pro stávající vlastníky domu.

V případech, kdy je dům již rozdělen na jednotky, naráží převod spoluvlastnického podílu na společných částech před vznikem bytu na teoretickopravní limity. I v této situaci se však odborná literatura přiklání k samostatnému převodu podílu na společných částech: „*Jak již bylo řečeno ve výkladu k § 1159, takový postup by znamenal, že v domě rozděleném na jednotky bude převáděn jiný podíl než jednotka, příp. že i takový podíl bude považován za rozestavěnou jednotku podle § 1163, což se jeví jako řešení zřejmě optimální. Jinak by totiž nová jednotka nemohla vzniknout výstavbou, ale až převodem. Podle zmíněné koncepce by tedy byla stávajícími vlastníky jednotek převáděna nově vymezená rozestavěná jednotka, která by ještě neměla náležitosti jednotky podle § 1163, tedy ani obvodové stěny, byla by pouze vymezena dohodou vlastníků stávajících jednotek.*“<sup>101</sup>

Základním problémem je způsobilost samostatného převodu vlastnického práva k podílu na společných částech nemovité věci. Jak bylo rozebráno v úvodních kapitolách, byl by takový převod v rozporu s celou aktuální koncepcí bytového spolu/vlastnictví. Vlastnické právo lze převádět pouze k jednotce, nikoliv k jejím jednotlivým částem, jako je byt a podíl na společných částech.

Jak bylo uvedeno, jednotka vzniká výstavbou. Spolu se vznikem nové věci vzniká i nové (originární) vlastnické právo k ní. V případě výstavby půdních bytů je však nutné tuto konstrukci posunout o krok dále. Zatímco nabytí vlastnického práva k bytu je originární, pak podíl na společných prostorech je převáděn, nabytí vlastnického práva je tedy derivativní. K nabytí vlastnického práva k jednotce jako věci způsobilé být objektem právních vztahů je tedy nutné mít ve „vlastnictví“ jak byt, tak podíl na společných částech. V tomto duchu je nutné vykládat i ustan. § 1172 OZ 2012. Smlouva o výstavbě bude pouze obligačním titulem k nabytí vlastnického práva. Věcněprávní účinky mohou nastat teprve poté, kdy bude možné nabýt do vlastnictví jak byt, tak podíl na společných částech. Tím, že v případě výstavby vzniká vlastnické právo k celé

---

<sup>101</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 725

jednotce, nebude dle mého názoru rozhodující stav zápisu v katastru nemovitostí, a to ani ve vztahu k podílu na společných částech domu. Rozhodující naopak bude znění obligačního titulu, smlouvy o výstavbě, a plynutí času. Vlastnické právo k nové jednotce vznikne částečně na základě převodu (podílu na společných částech domu a na pozemku), tím pádem by mělo vlastnické právo převedeno ve smyslu ustan. § 1105 OZ 2012 až okamžikem zápisu do KN, a částečně vznikne originárně (výstavbou bytu). Okamžik výstavby by však v tomto případě měl hrát přednostní roli, jako právní skutečnost v pozici speciality k obecnému pravidlu vyjádřenému v ustan. 1105 OZ 2012.

Dle mého názoru, že v praxi je použitelná pouze varianta současného nabytí vlastnického práva jak k bytu (originárním způsobem), tak k podílu na společných částech nemovité věci (převodem). Fungování investora jako spoluvlastníka v domě by mělo význam pouze co do jeho možnosti ovlivnit nakládání s domem a i toto ovlivňování by bylo limitováno přinejmenším velikostí jeho spoluvlastnického podílu. Lze podotknout, že každý spoluvlastník má právo obrátit se na soud, pokud nesouhlasí s rozhodnutím ostatních spoluvlastníků ve významných záležitostech společné věci.<sup>102</sup>

Pro ilustraci možných dopadů si představme nejčernější scénář, a to odstoupení od smlouvy o výstavbě jednou či druhou stranou ve fázi těsně před dokončením výstavby. Investor by stále nebyl vlastníkem nových jednotek, měl by pouze spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, či dokonce na celé nemovité věci. Odstoupení od smlouvy by bylo řešeno s účinky *ex tunc* ve smyslu ustan. § 2004 odst. 2 věta druhá OZ 2012, neboť částečné plnění nemá pro investora v tomto případě význam. Vlastníkovi domu vznikne povinnost vydat zpět investorovi nejen úplatu, kterou uhradil za umožnění výstavby v domě, ale také částku odpovídající hodnotě provedených stavebních prací. Vlastník domu by totiž stále byl i vlastníkem i půdního prostoru, kde by se rozestavěné jednotky nacházely. Vlastníkovi domu by tak vzniklo bezdůvodné obohacení z právního titulu, který

---

<sup>102</sup> Viz ustan. § 1129 OZ 2012

následně odpadl ve smyslu ustan. § 2991 odst. 2 OZ 2012. Tuto situaci by jen komplikovalo, pokud by investor již figuroval jako spoluvlastník domu, resp. pokud by mu již byl převeden podíl na společných částech nemovité věci. Musely by být učiněny další právní kroky vedoucí k zániku majetkové účasti investora na domě. Z tohoto úhlu pohledu se může jevit nabytí vlastnického práva k nové jednotce v jeden okamžik spolu s příslušným podílem na společných částech nemovité věci jako vhodnější. Tento závěr samozřejmě platí také pro nabytí vlastnického práva k rozestavěnému bytu dle ustan. § 8 písm. f) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Dalšími potencionálními riziky vlastnického propojení vlastníka domu a investora před zahájením výstavby je např. prohlášení úpadku investora ve smyslu insolvenčního zákona či zřízení soudcovského zástavního práva k jeho podílu na nemovité věci, kdy by postih na daných majetkových hodnotách investora mohl mít zásadní dopad i na majetkovou sféru ostatních spoluvlastníků domu.



## 9 Převod rozestavěného bytu

Dle právní úpravy platné do 31. 12. 2013 bylo možné převést rozestavěný byt (dle tehdy platné právní úpravy jednotku) na třetí osobu. Pokud již byla rozestavěná jednotka zapsána do katastru nemovitostí, jednalo se o klasický převod, kdy bylo spolu s vlastnickým právem k rozestavěné jednotce převáděno také vlastnické právo k příslušnému podílu na společných částech domu a na pozemku, na němž dům stojí. V případě, že s výstavbou jednotky ještě nebylo započato, případně nebyla zapsána v důsledku nízkého stupně rozestavěnosti do katastru nemovitostí, byl převáděn alespoň podíl na společných prostorech a na pozemku vztahující se k budoucí jednotce.<sup>103</sup>

Vzhledem ke změně koncepce v bytovém právu s přijetím nového kodexu soukromého práva bude odlišný rovněž právní režim při převodu práv a povinností plynoucích ze smlouvy o výstavbě. Lze *de facto* odkázat na shora uvedený výklad o postoupení smlouvy o výstavbě. Pokud samotná smlouva o výstavbě takový postup neznemožňuje, např. prostřednictvím institutu předkupního práva ve prospěch vlastníků domu, není vyloučeno převést vlastnické právo i k rozestavěné jednotce. Otázkou je, jaký tento postup má vliv na práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě. Dle mého názoru žádný. Není zde na místě, aby došlo automaticky k přechodu práv a povinností investora ze smlouvy o výstavbě ve smyslu ustan. § 1106 OZ 2012, jak tomu může být v obráceném gardu, tedy když stávající vlastník původní jednotky prodává tuto jednotku. Investor je v řadě případů developer, který se může dostat do problémů s cash flow. Řešením pak může být právě prodej jednotky před dokončením (bytu v rozestavěné fázi). Prodejem jednotky se investor nijak nezbujuje svých povinností plynoucích ze smlouvy o výstavbě jednotku dokončit. Zájem na zachování původní osobní struktury smlouvy o výstavbě vyjádřené v ustan. § 2725 OZ 2012 (zákaz postoupení členství ve společnosti) zde dle mého názoru převažuje nad zásadou smluvní volnosti.

---

<sup>103</sup> Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V. Byty a právo. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 47

S prodejem rozestavěného bytu souvisí též otázka prodeje půdního prostoru jako takového. Ze shora provedeného výkladu plyne, že půdní prostor jako společnou část nemovité věci nelze samostatně prodat, nejedná se o předmět způsobilý koupě. V praxi se však můžeme setkat s tím, že investor nemá zájem o vybudování nového bytu v celé výměře půdního prostoru a současně trvají vlastníci na převodu celé půdy na investora. V této situaci existují dvě řešení.

První, teoretickoprávně ortodoxnější, je ten, že vedle smlouvy o výstavbě bude uzavřena též smlouva o smlouvě budoucí o výstavbě vztahující se ke zbylé části půdního prostoru. Jakmile by investor dospěl k závěru, že bude ve stavební aktivitě pokračovat i ve zbylé části, uzavřel by za podmínek specifikovaných ve smlouvě o smlouvě budoucí novou, samostatnou smlouvu o výstavbě. Tento postup nebude v praxi pravděpodobný, protože by znamenal opakované absolvování náročného stavebního řízení, dům by byl opakovaně zatížen stavební aktivitou apod.

Druhou variantou je vymezení zbylé části půdního prostoru v rámci budovaného bytu jako např. skladovací prostor. Následně by investor ve vztahu k tomuto prostoru provedl jen základní stavební úpravy, které by odpovídaly daným normám např. pro sklad či komoru. Rozsáhlejší úpravy by mohl realizovat později. Tímto postupem by se z půdního prostoru spoluvlastněného všemi vlastníky jednotek v domě stal prostor ve výlučném vlastnictví investora.

## 10 Právo stavby

Pro vyčerpání tématu právních vztahů souvisejících s výstavbou půdních bytů lze také zvážit, zda výstavba půdních bytů není možná za využití institutu práva stavby. Ustan. § 1240 OZ 2012 uvádí, že: *„Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“*. Na první pohled se jeví takový postup možným. Za „pozemek“ je nutno považovat ve smyslu ustan. § 506 OZ 2012 i pozemek, na němž již stojí stavba jako jeho součást. Právo stavby by mohlo být definováno jako právo stavby na pozemku, jehož součástí je bytový dům, přičemž stavebník je oprávněn provést stavbu v X nadzemním podlaží bytového domu. Od načrtnuté konstrukce je ovšem nutno upustit s ohledem na důvodovou zprávu k OZ 2012: *„V § 1240 se záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit jen k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím budovy apod. Právo „mít stavbu“ zahrnuje buď právo stavbu na pozemku ještě nezastavěném nově vybudovat, anebo již zřízenou stavbu převzít a „mít“ (zejména za účelem rekonstrukce, modernizace a dalšího využití). Osnova setrává na tradičním pojetí institutu a odmítá spojit právo stavby s jiným dílem, než právě se stavbou (šířeji chápe právo stavby nizozemský zákoník).“*.

Je zjevné, že záměrem zákonodárce popsaným v důvodové zprávě bylo vyloučení možnosti využít institut práva stavby na již existující stavbě, resp. na její části. Institut práva stavby tudíž bude v souvislosti s výstavbou půdních bytů neaplikovatelný.

## 11 Řízení před stavebním úřadem

V této kapitole se budu věnovat některým otázkám stavebního řízení, které souvisejí s výstavbou půdních bytů. Sama problematika stavebního řízení by vydala na samostatnou práci, proto se omezím jen na základní úvahy a upozorním na některá úskalí, která se k výstavbě půdních bytů vztahují.

Na úvod si připomeňme základní rozčlenění druhů půdních bytů, tj. nástavba a vestavba. Nástavbou se zvětšuje objem budovy a její realizace zasáhne výrazněji do okolí stavby. Vestavba je naopak v zásadě z pohledu jejího okolí neutrální, nijak se neprojevuje, snad kromě nových oken zasazených do střešní konstrukce. Toto dělení se odráží i ve stavebním zákoně a bude mít podstatný význam na průběh celého stavebního řízení, respektive projeví se v druhu požadovaných povolení a nezbytných podkladových stanoviscích.

Výstavba půdních bytů bude z pohledu stavebního úřadu v drtivé většině případů znamenat změnu dokončené stavby ve smyslu ustan. 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „StavZ“). Jako změnu stavby definuje stavební zákon nástavbu, kterou se stavba zvyšuje, přístavbu, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, nebo stavební úpravu, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby (tj. dříve „*vestavba*“). Pro další výklad bude pracováno pouze s nástavbou a stavební úpravou, tj. vestavbou.

Dle ustan. § 77 písm. a) StavZ je jedním z druhů územního rozhodnutí také „*rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení*“. Jak plyne z komentáře ASPI k uvedenému ustanovení, pod tuto kategorii budou vztaženy také změny staveb (do 31.12.2012 tvořily změny staveb samostatný druh územního rozhodnutí). Stavební zákon však současně stanoví v ustan. § 79 odst. 6 StavZ výjimku, podle které se nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby, ani územní souhlas, při stavebních úpravách. Půdní vestavby je přitom nutno považovat právě za stavební úpravu, a to ve smyslu ustan.

§ 2 odst. 5 písm. c) StavZ, podle kterého je změnou dokončené stavby stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Lze tedy uzavřít, že pro vestavbu není nutné obdržet územní rozhodnutí, ani územní souhlas.

Odlišná situace bude v případě nástaveb. Nástavba je ve smyslu ustan. § 2 odst. 5 písm. a) StavZ změnou dokončené stavby, nikoliv stavební úpravou. V případě, že výstavba půdních bytů má podobu nástavby, bude nutné projít územním řízením, neboť se na ni nebude vztahovat výjimka dle ustan. § 79 odst. 6 StavZ. Za nástavbu je možno považovat nejenom přístavění nového patra budovy (v tom případě by již ovšem nemohlo být řeči o půdních bytech), ale také zvedání hřebene střechy za účelem získání většího podkrovního prostoru. Ze znění stavebního zákona nevyplývá, že by např. zvýšení hřebene střechy o pouhých 10 cm nemělo být považováno za zvětšení objemu stavby, tedy za nástavbu. V této souvislosti lze zmínit často realizované okenní vikýře, které sice zvětšují objem budovy, avšak v zásadě budovu nezvyšují, ani nerozšiřují její půdorys a nejedná se tak o nástavbu.

Pro nástavby bude nutné obdržet v rámci územního řízení územní souhlas, nikoliv územní rozhodnutí. Územní souhlas je požadován v případech, kdy se jedná pouze o změnu stavby, kterou je i nástavba.<sup>104</sup>

Níže nebude podrobně popisován proces územního a stavebního řízení. Zaměřím se pouze na problematiku podstatnou pro výstavbu půdních bytů, tedy na účastníky řízení a na některé problematické podkladové materiály.

---

<sup>104</sup> viz ustan. § 96 odst. 2 písm. c) StavZ

## 11.1. Územní řízení

Účastníci územního řízení jsou vymezeni v ustan. § 85 StavZ a jsou to:

1. *Žadatel*, tj. investor;
2. *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn;*
3. *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě.* Do této kategorie v případě půdních nástaveb budou spadat všichni spoluvlastníci domu, přesněji řečeno všechny osoby, které mají vlastnický podíl na půdním prostoru, tedy na společných částech domu. Pro snadný průběh územního řízení tak bude klíčové, zda je předmětný dům ve vlastnictví jen jednoho subjektu, nebo je ve spoluvlastnictví více osob. Pro úplnost lze uvést, že do 31. 12. 2012 bylo účastníkem územního řízení také přímo společenství vlastníků jednotek, případně vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více, než jednu polovinu. Vypuštění SVJ jako účastníka řízení odstranilo nejasnosti ohledně účastenství a práv a povinností jednotlivých účastníků, kterými se zabýval ve své judikatuře Nejvyšší správní soud ČR.<sup>105</sup>  
  
*Sensu stricto* by účastníkem územního řízení podle této kategorie měla být např. i banka, které poskytla hypoteční úvěr zajištěný zástavním právem na nákup jednotky nacházejících se v domě, kde je výstavba půdních bytů plánována.
4. *Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.* Této kategorii je vhodné se věnovat více, neboť může zahrnovat značné množství

---

<sup>105</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, sp. zn. 1 As 38/2011:

I. *Postavení společenství vlastníků jednotek jako zákonného správce společného majetku v určitém rozsahu omezuje některá práva vlastníků jednotek, pokud se týkají společných částí domu a pozemku (§ 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům).*

II. *Vlastník bytové jednotky nemůže mít samostatné postavení účastníka řízení vedle společenství vlastníků jednotek ve stavebním řízení týkajícím se společných částí domu podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 1976, ledaže se dané řízení dotkne přímo rovněž jednotky v jeho vlastnictví.*

jednotlivých subjektů, které mohou zasahovat do procesu územního řízení. Počet bude velmi vysoký zejména v případě, že v sousedství domu, ve kterém má být výstavbě realizována, se nacházejí bytové domy ve spoluvlastnictví. Pro správné určení účastníků zahrnutých do této kategorie je nutné rozklíčovat dva pojmy: „sousední stavba nebo pozemek“ a „přímé dotčení“. Sousední pozemek, resp. obecně „soused“ je blíže specifikován nálezem Ústavního soudu ČR ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99 či navazující nález Ústavního soudu ČR ze dne 3. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 59/99, podle kterých není možné pod pojmem „soused“ zahrnout pouze vlastníky pozemků a staveb majících společnou hranici, ale též všechny vzdálenější, kteří mohou být přímo dotčeni výstavbou. Dle odborné literatury: „Účastníkem řízení však bude soused pouze v případě, že stavební úřad dojde k závěru, že jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě může být územním rozhodnutím vzhledem k velikosti stavebního pozemku a umístění stavby na něm, odstupovým vzdálenostem, rozměrům stavby, účelu jejího užívání atd., přímo dotčeno.“<sup>106</sup>

Pojem „přímé dotčení“ je pak nutno vykládat v návaznosti na ustan. § 1013 OZ 2012, tedy tzv. sousedské imise, jako je hluk, prach. Toto zvýšené zatížení je dle mého názoru nutno posuzovat ve vztahu ke stavu po dokončení výstavby, nikoliv v jejím průběhu. V souvislosti s realizací nástaveb mohou být přímo dotčeni například sousedé, kterým se díky nové jednotce zhorší výhled do okolí, či bude narušeno jejich soukromí, případně budou nuceni snášet hluk nových sousedů. Zajímavou kategorií, zejména ve velkých městech, bude zastavění výhledu. Jednoznačnou odpověď, zda se jedná o přímé dotčení sousedů, či nikoliv, prozatím soudní praxe nepřinesla, lze se nicméně domnívat, že bude spíše restriktivní, tedy že zastavění výhledu není přímým dotčením vlastníků sousedních nemovitostí. Soudy se v minulosti alespoň zabývaly otázkou „obtěžování pohledem“, které má význam i pro posuzování umístění oken do střechy domu. Dle Nejvyššího soudu ČR: „Obtěžování pohledem je možno považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně

---

<sup>106</sup> Malý, S. Nový stavební zákon s komentářem. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007, s.113

*a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.“<sup>107</sup>.*

Posuzování účastníků zahrnutých do kategorie „*přímo dotčených sousedů*“ tak bude vždy podléhat individuálnímu zkoumání ze strany stavebního úřadu a to při užití zákonného korektivu, kde imise „*nesmějí přesáhnout míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezit obvyklé užívání nemovitosti.*“<sup>108</sup> V praxi se častou objevují případy, kdy se sousedé do územního řízení přihlásí a stavební úřad je poté nucen postupovat v souladu s ustan. § 28 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „SŘ“) odst. 1, podle kterého je v pochybnostech za účastníka považován i ten, kdo tvrdí že je účastníkem, dokud se neprokáže opak.

5. *Osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.* Těmito osobami budou především občanská sdružení a to jednak podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů<sup>109</sup> a dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů.<sup>110</sup> S ohledem na povahu půdních nástaveb však účast občanských sdružení hájících shora uvedené zájmy bude minimální.

Již v územním řízení se projeví vlastnická skladba nejen domu, ve kterém má výstavba probíhat, tedy zda jej vlastní družstvo, či je ve spoluvlastnictví více osob, ale také vlastnická struktura budov nacházejících se v bezprostředním sousedství.

Po vymezení účastníků řízení se budu věnovat některým požadovaným podkladovým dokumentům pro vydání územního souhlasu. Požadované doklady upravuje ustan. § 96 odst. 3 StavZ, kdy je nutné získat:

---

<sup>107</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1150/99

<sup>108</sup> Viz ustan. § 1013 odst. 1 OZ 2012

<sup>109</sup> Viz ustan. § 70 odst. 2 a 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

<sup>110</sup> Viz ustan. § 115 odst. 6 a 7 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů



1. *Doklady prokazující vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu, tj. smlouvu o výstavbě;*
2. *souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí podle § 169 odst. 3 a 4 StavZ, tj. zejména o výjimce z technických požadavků na stavby.*
3. *Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Zde se může jednat například o stanoviska k připojení vody, kanalizace, elektřiny či plynu, stanoviska hasičů, koordinované stanovisko města (u větších měst), stanovisko památkové péče či odboru dopravy.*
4. *Souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu. Tento požadavek může činit v klasické městské zástavbě investorům značné problémy a může se stát nepřekonatelnou překážkou. Pokud bude dům, ve kterém se má realizovat výstava, sousedit s domy ve spoluvlastnictví, bude nutné obdržet souhlas od každého jednotlivého spoluvlastníka dotčeného pozemku, může jít tedy o desítky osob a postačí, aby jedna osoba, i bezdůvodně, odmítla s výstavbou souhlasit, územní souhlas není možné vydat a bude nutné požádat o vydání územního rozhodnutí.*
5. *Jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.*

## **11.2. Řízení o vydání stavebního povolení**

Druhou fází řízení před stavebním úřadem je řízení o vydání stavebního povolení. K 1.1.2013 je možné využít nové ustan. § 94a StavZ upravující společné územní a stavební řízení. I dříve bylo možné tyto řízení spojit dle ustan. § 140 SŘ,

avšak tato úprava se jevila jako nedostatečná.

Výstavba bytů nespadá do kategorie staveb ohlašovaných ve smyslu ustan. § 104 StavZ. Bude tedy nutné požádat příslušný stavební úřad o vydání stavebního povolení dle ustan. § 108 an. StavZ.

Jak v územním řízení, tak v řízení o vydání stavebního povolení hraje důležitou roli otázka účastníků řízení. V okamžiku, kdy jsou tato řízení zahajována, jsou investoři pouze v pozici „žadatelů“,<sup>111</sup> resp. „stavebníků“.<sup>112</sup> Vlastník, případně spoluvlastníci bytového domu jsou ovšem také účastníci těchto správních řízení, což může přinášet určité komplikace, jak již bylo nastíněno výše.

Účastníci stavebního řízení jsou vymezeni v ustan. § 109 StavZ. Půjde o:

a) *stavebníka;*

b) *vlastníka stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem; půjde nejčastěji o spoluvlastníky bytového domu, případně o bytové družstvo;*

c) *vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno; zde budou v drtivé většině případů o totožné subjekty, jako v předcházejícím bodu;*

d) *vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčeno; u bodů d) až g) lze odkázat na podrobnosti o účastnících územního řízení;*

e) *vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno;*

f) *ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno;*

g) *osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto*

---

<sup>111</sup> Viz ustan. § 85 odst. 1 písm. a) StavZ

<sup>112</sup> Viz ustan. § 109 odst. 1 písm. a) StavZ

*věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.*

Obsah žádosti o vydání stavebního povolení je upravena v ustan. §110 StavZ:

*a) doklady prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvou o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“), tj. smlouva o výstavbě;*

*b) projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektů;*

*c) plán kontrolních prohlídek stavby a případně plán provedení kontroly spolehlivosti konstrukcí stavby z hlediska jejich budoucího využití zpracovaný nezávislým expertem na náklady stavebníka;*

*d) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy;*

*e) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem;*

Níže bude věnována větší pozornost dvěma specifickým podkladovým vyjádřením, a sice vyjádření odboru památkové péče a odboru dopravy, a to z pohledu výstavby půdních bytů na území Hlavního města Prahy.

Památková péče v Praze určuje poměrně přísná kritéria pro výstavbu půdních bytů. Toto souvisí s ochranou tzv. „*střešní krajiny*“, která je na mnoha částech Prahy poměrně zachovalá. Výraznou pomoc pro budoucí stavebníky představuje Metodika pro posuzování nástaveb, půdních vestaveb a ochranu střešní krajiny,

kteřou v roce 2004 vydal Odbor památkové péče Hlavního města Prahy.<sup>113</sup> Metodika stanoví východiska pro posuzování jednotlivých zásahů do střechy domu v souvislosti s půdní vestavbou, případně nástavbou. Zásahy jsou posuzovány rozdílně podle toho, v jakém historické období vznikl objekt, do kterého má být zasahováno. Jiné zásahy jsou přípustné do střechy na barokním domě (žádné, případně vikýře), jiné jsou přípustné do domu z meziválečného období (preferovaná jsou např. ateliérová okna). Na posouzení plánovaného zásahu má také vliv celkový stav střešní krajiny v bezprostředním okolí (typicky v bloku domů). Pokud již v daném bloku domů existují četné zásahy, jsou zde jednotlivá střešní okna, terasy atd., lze předpokládat, že památková péče bude k novým zásahům přistupovat smířlivěji, protože už „není co zkazit“. U nástaveb bude ze strany památkové péče zejména hlídána výšková linie staveb. Pokud tedy dům, kde má nástavba vzniknout, je o patro nižší, než sousední domy, lze předpokládat, že nebude námitek proti dorovnání výškové linie bloku domů. Nutno poznamenat, že metodika není závazným právním dokumentem a i ze strany jednotlivých pracovníků památkové péče je možné očekávat různé přístupy k půdním vestavbám. Metodika poslouží zejména jako orientační vodítko, co a z jakého úhlu pohledu bude odborem památkové péče zkoumáno.

Dalším specifickým podkladem pro vydání územního souhlasu a též stavebního povolení je stanovisko odboru dopravy. Obdržení tohoto stanoviska bude fatálním zejména ve větších městech (autor práce má zkušenosti s Prahou). V oblastech s problematickým parkováním je požadováno zajištění parkovací míst pro každý nový byt. Např. vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (nyní již neplatná) určovala, že je nutné zajistit jedno parkovací místo pro byt do 100 m<sup>2</sup>, nad 100 m<sup>2</sup> je nutné zajistit další 0,5 parkovacího místa. Pokud byly stavěny dva byty o celkové výměře 300 m<sup>2</sup>, bylo nutné zajistit 3 parkovací místa. Toto samozřejmě

---

<sup>113</sup> Dostupné z:

[http://pamatky.praha.eu/public/13/ba/89/1013423\\_140342\\_Metodika\\_pro\\_realizaci\\_nastaveb\\_\\_pudnich\\_vestaveb\\_a\\_ochranu\\_stresni\\_krajiny.pdf](http://pamatky.praha.eu/public/13/ba/89/1013423_140342_Metodika_pro_realizaci_nastaveb__pudnich_vestaveb_a_ochranu_stresni_krajiny.pdf)

v centrech měst činí místy značný problém. V ideálním případě je povolen tzv. „rozptyl“. Tj. zaměstnanec příslušného dopravního odboru provede místní šetření (2-3 prohlídky okolí budoucích půdních bytů v různých časech), na základě kterého zjistí, že v okolí je stále možné nalézt volná parkovací místa. Za „okolí“ se považuje okruh přibližně 150 m od místa budoucích bytů. Pokud „rozptyl“ povolen není, nastupuje možnost koupě, případně nájmu, parkovacího místa v okolí (tj. opět v přibližné vzdálenosti 150 m). Není nutné zdůrazňovat, že pravděpodobnost nalezení takového parkovacího místa v akceptovatelné vzdálenosti je velmi malá. Poslední možností je vybudování nových parkovacích míst na dvoře domu, kde mají nové byty vzniknout, v krajním případě i podzemních garáží. Posledně uvedené možnosti jsou ovšem často také vyloučené z důvodů technických, nesouhlasu odboru památkové péče a v neposlední řadě též z důvodů finančních.

Hlavní město Praha přijalo nové stavební předpisy, a to Nařízením Rady hlavního města Prahy č. 10/2016 s účinností od 1.8.2016. Dobrou zprávou je, že se rozšiřuje vzdálenost, kde se může nacházet parkovací stání ze 150 m na 300 m. Pro počet parkovacích stání (max. 2 na jednotku) se pak využije koeficient reflektující polohu jednotky a okolní městskou hromadnou dopravu.

Jak bylo uvedeno výše, vlastník budovy, ve které má probíhat realizace půdní vestavby či nástavby, bude vždy účastníkem jak územního, tak stavebního řízení. Je vhodné na toto pamatovat již ve smlouvě o výstavbě a začlenit do jejího textu souhlas vlastníka se stavebními úpravami domu, které daná smlouva předpokládá. Pokud je součástí smlouvy o výstavbě i projektová dokumentace tzv. prvního stupně, měl by vlastník vyjádřit souhlas i s podobou této projektové dokumentace.

Rovněž je praktické ustanovit ve smlouvě o výstavbě stavebníky jako zmocněnce vlastníka nemovitosti pro účely územního a stavebního řízení. Tímto krokem se značně zjednoduší komunikace se stavebním úřadem. Souhlasem

s projektovou dokumentací lze rovněž vyloučit možnost podat proti ní ze strany vlastníka nemovitosti námitky ve smyslu ustan. § 114 StavZ.

### 11.3. Užívání dokončené stavby

Aktuálně platný stavební zákoník rozlišuje dva postupy po stavebním dokončení bytu. Stavebník buď stavebnímu úřadu oznámí záměr o užívání dokončené stavby,<sup>114</sup> nebo požádá o vydání kolaudačního souhlasu.<sup>115</sup> Žádost o vydání kolaudačního souhlasu je podávána mimo jiné u staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, jako je např. nemocnice, škola nebo nájemní bytový dům. Kategorie „stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit“ je pojem, který bude vykládat daný stavební úřad. Komentář ASPI k ustan. § 122 odst. 1 StavZ uvádí, že: „Lze usuzovat, že formulace „stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například...“ má vyjadřovat objektivní možnost budoucích uživatelů ovlivnit vlastnosti stavby při jejím provádění (dané již samým typem - charakterem - stavby), a nikoliv snad požadavek individuálně posuzovat jednotlivé (konkrétní) případy. Jde tedy o to, aby stavební úřad v každém konkrétním případě, kdy jde o stavbu, která není uvedena v příkladném výčtu „staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit“ (typicky např. rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci), nemusel posuzovat, zda jejich budoucí uživatelé vlastnosti těchto staveb v tom kterém konkrétním případě skutečně ovlivnit mohli, či nikoliv, což bude v praxi často případ třeba právě rodinných domů.“. Lze se přiklonit k názoru, že výstavba půdních bytů nespadá do kategorie staveb podléhajících kolaudačnímu souhlasu. V některých mimořádných případech však může mít stavební úřad rozdílný názor. Mohlo by se jednat např. o rozsáhlejší nástavby, kdy by účelem bylo rozšíření kapacit nájemního domu.

Ve většině případů postačí stavebníkům oznámení záměru o užívání dokončené stavby stavebnímu úřadu. Zaměstnanci stavebního úřadu následně

---

<sup>114</sup> Viz ustan. § 120 StavZ

<sup>115</sup> Viz ustan. § 122 StavZ

vykonají na dokončené stavbě kontrolní prohlídku, o které sepíší kontrolní protokol. Pokud stavba byla provedena v souladu se stavebním povolením a stavební dokumentací, vydá stavební úřad rozhodnutí, kterým užívání stavby nezakáže. Tímto je celý proces výstavby bytu dokončen.

## 12 Daňové aspekty

Autor práce se aktivně nezabývá daňovou problematikou, proto je níž uvedená kapitola pouze základním přehledem daňových aspektů souvisejících s výstavbou půdních bytů. Níže budou ve stručnosti rozebrány daň z nabytí nemovitých věcí, daň z příjmu a daň z přidané hodnoty.

### 12.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

#### 12.1.1. Smlouva o výstavbě

Rovněž v daňových předpisech smlouva o výstavbě figuruje jako institut *sui generis*, který zcela nezapadá do žádné standardizované kategorie a při výkladu jednotlivých ustanovení s tímto smluvním typem související je nutno překonat nejednu překážku. Od 1.1.2014 nabylo účinnosti zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „ZDNNM“) nahrazující zák. č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Podle tohoto zákonného opatření je při určení výše daňové povinnosti rozhodující tzv. „nabývací hodnota nemovitosti“. Nabývací hodnotou je buď cena sjednaná, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena.<sup>116</sup> Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.<sup>117</sup>

Jakou nabývací hodnotu lze použít při uzavření smlouvy o výstavbě stanoví § 22 odst. 2 ZDNNM: „Sjednaná cena je výlučně nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci ujednané ve smlouvě o výstavbě, které je nabyto za účelem vzniku nové jednotky nebo změny dosavadní jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu.“.

---

<sup>116</sup> viz ustan. §11 ZDNNM

<sup>117</sup> viz ustan. §11 odst. 2 ZDNNM



Při bližším zkoumání citovaného ustanovení nás může napadnout jedna zásadní otázka: K jaké nemovité věci nabyté za účelem vzniku nové jednotky se daň vztahuje? Připomeňme, že smlouvou o výstavbě je investorovi pouze umožněno vybudovat novou jednotku ve společné části domu, vlastnické právo nabývá až v okamžiku zápisu nové jednotky do katastru nemovitostí jako nové věci. Onou nemovitou věcí může být myšlen pouze podíl na společných částech domu (včetně půdního prostoru). Zdanění tak podléhá „nemovitá věc“ která paradoxně není samostatně převoditelná.

Sjednanou cenou bude ve smyslu ustan. § 13 ZDNNM, úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Úplatou se rozumí dle ustan. § 4 odst. 1 ZDNNM: „částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty za přijaté plnění.“. Jak bylo uvedeno výše, existují v praxi jak případy, kdy je za poskytnutí půdního prostoru jeho vlastníkovi uhrazena konkrétní peněžní částka, tak případy, kde je investor povinen provést na domu rekonstrukci určitého rozsahu. Právě druhý případ může skýtat investorům prostor pro daňové úniky. Ocenění prací, které budou na domě provedeny, může být značně „přízpusobitelné“. Pokud odhlédneme od případných nekalých úmyslů investorů, může nastat další problematická situace. Daňové priznání je podáváno do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci.<sup>118</sup> V praxi je z pochopitelných důvodů nastaven postup prací tak, že nejprve jsou vybudovány nové jednotky, ke kterým bude vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí. Následně je rekonstruován ex/interiér celého bytového domu. Teoreticky si představit situaci, kdy investor nebude znát přesný rozpočet na prováděné práce a ani při nejlepší vůli nebude schopen finančnímu úřadu podat zcela pravdivé daňové tvrzení. Investor se může dostat do situace, kdy bude nucen podávat opravná, případně dodatečná daňová tvrzení.

Rovněž bude zajímavé sledovat postup finančních úřadů za následující

---

<sup>118</sup> Viz ustan. § 32 ZDNNM

situace: prodávajícím bude bytové družstvo, kupujícím bude fyzická osoba. Fyzická osoba vstoupí do družstva a stane se jeho členem. Za nabytí členských práv (tedy podílu v korporaci) uhradí fyzická osoba určitou částku. Bytové družstvo je povinno uspokojovat bytové členy svých členů a novému členu poskytne půdní prostor k vybudování jeho bytu za zvýhodněných podmínek. Bude tedy pro správce daně rozhodná pouze úplata za poskytnutí půdních prostor, nebo bude započítána i úplata za nabytí družstevního podílu?

Další variantou je smluvní koncepce, podle které bude fyzická osoba přijata do družstva a za přijetí uhradí družstvu určitou úplatu. Současně se družstvo zaváže za tuto úplatu vybudovat pro účely bydlení svého nového družstevníka půdní byt. Tento byt mu následně pronajme a následně převede do osobního vlastnictví. Tento převod je osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí dle ustan. § 8 ZDNNM (podrobněji viz níže).

Nabytí vlastnického práva stavebníka k nové jednotce dále není předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, a to z toho důvodu, že nejde o úplatné nabytí nemovité věci, jak předpokládá ustan. § 2 odst. 1 ZDNNM.

### **12.1.2. První prodej jednotek**

Realizace půdních vestaveb na základě smlouvy o výstavbě má pro investory – developery jeden zásadní pozitivní aspekt: nabytí vlastnického práva k nové jednotce při jejím prvním prodeji nepodléhá dani z nabytí nemovitých věcí dle ZDNNM. Týká se o věcné osvobození upravené v ustan. § 7 odst. 1 písm. c) bod 2. ZDNNM: *„Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, nově vzniklé nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, v bytovém domě.“*

S ohledem na charakter developerské výstavby zákonodárce stanovil pětileté časové období, po které je převod osvobozen.<sup>119</sup>

Dle Informace Generálního finančního ředitelství k aplikaci § 7 ZDNNM věci je možné uplatnit osvobození i u rozestavěných staveb: „Pojem „stavba“ použitý v § 7 zákonného opatření je pojmem širším, zahrnujícím nejenom stavbu dokončenou, ale také stavbu rozestavěnou.“. Jsem toho názoru, že osvobození se může týkat i rozestavěných bytů. V této souvislosti lze připomenout, že nově nelze do katastru nemovitostí zapsat rozestavenou budovu, ale pouze rozestavěné jednotky.<sup>120</sup>

Shora uvedené osvobození platí pro úplatné nabytí, tj. pro v režimu, kdy je dům, v němž se půdní prostor nachází ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, nebo v situaci, kdy je dům ve vlastnictví bytového družstva a současně se budoucí vlastník nové jednotky nestane členem družstva.

Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí se vztahuje rovněž na případy, kdy budoucí vlastník nové jednotky do bytového družstva vstoupí jako jeho člen, vystaví novou jednotku, kterou nabude do vlastnictví družstvo a tato jednotka je následně převedena do osobního vlastnictví stavebníka, jako člena družstva. Toto řešení je praktické zejména s ohledem na povinnost k dani z příjmu právnických osob pro bytové družstvo. Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí je v takovém případě uvedeno v ustan. § 8 odst. 2 ZDNNM, podle kterého je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru a která je ve vlastnictví právnické osoby vzniklé za

---

<sup>119</sup> viz ustan. § 7 odst. 2 ZDNNM

<sup>120</sup> viz čl. 6a Pokynu č. 45 Českého zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK 25639/2013-22 pro zápis nové stavby, zápis vlastnického práva k nové stavbě a zápis změny údajů o stavbě do katastru nemovitostí a Pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK-25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí

účelem, aby se stala vlastníkem domu s jednotkami, a fyzická osoba, která vlastnické právo k jednotce nabývá, je nájemcem této jednotky, je členem této právnické osoby a současně se ona nebo její právní předchůdce podílela svým peněžním nebo nepeněžním plněním na pořízení domu s jednotkami. Poslední podmínka, tj. podíl na pořízení domu s jednotkami může být v praxi problematičtější. Absentuje zde totiž onen právní předchůdce, který se podílel na pořízení domu s jednotkami. Dle mého názoru však stavebník nové jednotky má obdobné postavení. Svým plněním se podílel vzniku, tj. pořízení, jednotky nacházející se v domě. Smysl uvedeného ustanovení je tedy zachován: jednotka je převáděna do osobního vlastnictví subjektu, který se svým finančním, či jiným plněním, zapříčinil o nabytí vlastnického práva k převáděné jednotce bytovým družstvem.

### 12.1.3. Podíl na pozemku

Vlastník nového půdního bytu nabývá rovněž podíl na společných částech domu, tj. i podíl na pozemku, na němž bytový dům stojí. Dle aktuálně platné právní úpravy zahrnuje jednotka i pozemek jako společnou část domu (viz ustan. § 1160 odst. 2 OZ 2012). Toto pojetí odpovídá obnovené zásadě *superficies solo cedit*, kde je stavba součástí pozemku, na němž stojí. Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí ve smyslu ustan. § 7 ZDNNM se vztahuje na „jednotku“, tedy i na pozemek. Nově tedy není nutné odvádět daň ani za nabytí podílu na pozemku pod domem. Toto osvobození se týká i jednotek, které byly vymezeny podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.<sup>121</sup>

---

<sup>121</sup> Viz ustan. § 56 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí: „Ustanovení tohoto zákonného opatření Senátu o jednotce a o nemovité věci se použijí obdobně i na jednotku, která je vymezena podle zákona o vlastnictví bytů, spolu se s ní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.“

## 12.2. Daň z příjmu

Další daní, která souvisí s realizací výstavby půdních bytů, je daň z příjmu dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Této dani bude podléhat:

1. Příjem získaný vlastníkem domu za uzavření smlouvy o výstavbě
2. Příjem získaný prodejem jednotky stavebníkem

Jak pro právnické, tak pro fyzické osoby v zásadě platí, že základem daně z příjmu je částka o kterou příjmy přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Aktuální sazby daně z příjmu jsou 15% pro fyzické osoby a 19% pro právnické osoby ze základu daně.

### 12.2.1. Příjem získaný vlastníkem domu za uzavření smlouvy o výstavbě

Příjem získaný vlastníkem domu za uzavření smlouvy o výstavbě může být v podobě finanční částky, případně v podobě prací, které jsou ve prospěch vlastníka domu provedeny (typicky rekonstrukce domu). Předmětem zdanění bude hodnota tohoto zhodnocení domu ideálně podepřená znaleckým posudkem, případně fakturami za provedené práce. Na straně uplatnitelných nákladů vlastníka domu obvykle nebude figurovat žádná položka. Jako uplatnitelný náklad si lze představit např. náklad vynaložený na rekonstrukci domu ještě před uzavřením smlouvy o výstavbě. Rekonstrukcí se vždy zvyšuje i hodnota jednotek v domě, čili i po investorovi je možné požadovat vyšší částku za uzavření smlouvy o výstavbě, neboť bude nové byty realizovat v nově upraveném domě.

## 12.2.2. Příjem získaný prodejem nově vzniklé jednotky

Dalším možným momentem, kdy může být placena daň z příjmu, je prodej nově vybudované jednotky. V případě, že je vlastníkem fyzická osoba, připouští zákon několik výjimek, kdy se daň z příjmu neplatí. Konkrétně je osvobození upraveno v ustan. § 4 zákona o dani z příjmu. Osvobození se týká prodeje jednotky, pokud v ní měl prodávající alespoň dva roky bezprostředně před prodejem trvalé bydliště, nebo pokud výnos získaný z prodeje použije na zajištění svých bytových potřeb. Dále zákon osvobozuje případy prodeje, kdy prodávající vlastnil jednotku déle, než pět let. V souvislosti s podnikatelskou činností fyzických osob je vhodné poznamenat, že shora uvedené časové testy nebudou splněny, pokud je nemovitost vedena v obchodním majetku osoby. Pro to, aby začala běžet lhůta pro osvobození z daně z příjmu, je nutné, aby byla nemovitá věc z obchodního majetku vyřazena, tj. bylo o ní ukončeno účtování. Předčasné vyřazení majetku však může mít za následek povinnost daňového subjektu vrátit poměrnou část uplatněné DPH na výstavbu (viz níže).

U právnických osob (bytové družstvo na straně vlastníka půdního prostoru a investor, právnická osoba) jsou předmětem daně příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem.<sup>122</sup> Zákon o DPH žádné osvobození pro příjmy právnických osob z prodeje nemovitých věcí nepřipouští, k dani z příjmu tedy budou povinovány při každém prodeji.

Daň z příjmu bude placena pouze z částky, která převyšuje uplatnitelné náklady, tedy veškeré náklady, které prodávající na vybudování jednotky vynaložil v podobě úplaty „vlastníkovi“ půdního prostoru a nákladů na samotnou výstavbu.

---

<sup>122</sup> Viz ustan. § 18 odst. 1 zák. č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu

### 12.3. Daň z přidané hodnoty

Poslední významnou daní spojenou s výstavbou půdních bytů je DPH stanovená zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Daň z přidané hodnoty může výrazně ovlivnit konečnou cenu jednotky a tedy i ekonomickou rentabilitu celé výstavby. Níže uvedené se samozřejmě týká jen plátců DPH.

V první fázi je nutné řešit otázku sazby DPH při výstavbě. Realizace výstavby nemovitostí podléhá dani z přidané hodnoty, u různých staveb je však uplatňována různá sazba. Dle ustan. § 48 ZDPH se uplatní první snížená sazba daně při poskytnutí stavebních a montážních prací provedených na dokončené stavbě, pokud se jedná o stavbu pro bydlení nebo stavbu pro sociální bydlení. První sníženou sazbou je 15% ve smyslu ustan. § 47 odst. 1 písm. b) ZDPH. Komentář ASPI k ustan. §48 ZDPH stanoví, že sníženou sazbou je možné uplatnit na nástavby, přístavby či stavební úpravy ve smyslu stavebního zákona. Dle komentáře by tedy měla být do snížené sazby DPH ve smyslu ustan. § 48 ZDPH zahrnuta i výstavba půdních bytů. Při aplikaci zákona o DPH je však nutné mít na paměti, že výstavbou půdních bytů vzniknou zcela nové jednotky, které představují sami o sobě „stavbu“. Pokud budeme chtít při výstavbě uplatnit sníženou sazbu DPH, nebudeme aplikovat ustan. § 48 ZDPH, ale ustan. § 49 ZDPH pro novou výstavbu pro sociální bydlení. Toto ustanovení se nepoužije pouze pro výstavbu, ale také při prodeji nové jednotky. Dle ustan. § 49 odst. 3 písm. d) ZDPH se první snížená sazba daně se uplatní u dodání jednotky, která nezahrnuje jiný prostor než obytný prostor pro sociální bydlení.

Nyní je nutné rozklíčovat pojem „prostor pro sociální bydlení“. Zde vyjdeme z definice uvedené v ustan. § 48 odst. 6 ZDPH: *„Obytným prostorem pro sociální bydlení se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí obytný prostor, jehož podlahová plocha nepřesahuje 120 m<sup>2</sup> a místnost užívaná spolu se shora uvedeným obytným prostorem podle písmene, která se nachází ve stejné stavbě pevně spojené se zemí.“*

Pojem obytný prostor nahradil dříve používaný pojem byt, což souvisí s novou koncepcí bytového práva. Dle ustan. § 48 odst. 4 ZDPH: „*Obytným prostorem se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením odpovídá požadavkům na trvalé bydlení.*“.

Je možné vést určitou polemiku o tom, zda do výměry 120m<sup>2</sup> budou započteny i místnosti, které se sice nacházejí v bytě, avšak nesplňují požadavky na trvalé bydlení. Pro stanovení výměry podlahové plochy bytu se standardně používá nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Výpočet používaný na základě uvedeného nařízení však nijak nereflektuje omezenou obyvatelnost některých prostor v půdních bytech (z důvodu malé výšky). Ve vztahu k orgánům finanční správy však dle mého názoru je možné uplatnit argument, že do uvedené výměry 120m<sup>2</sup> nemají být započteny ty místnosti, které funkci trvalého bydlení plnit nemohou (např. galerie, komory apod.).

Způsob určení sazby DPH bude totožný jak pro výstavbu v režimu BytZ, tak v režimu OZ 2012. ZDPH v ustan. § 4b odst. 3 stanoví, že: „*Ustanovení tohoto zákona o jednotce a o nemovité věci se použijí obdobně i na jednotku, která je vymezena podle zákona o vlastnictví bytů, spolu se s ní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.*“.

Daň z přidané hodnoty nebude posuzována pouze při výstavbě, ale také při prodeji nově vybudované jednotky. Prodej nemovité věci je osvobozen od DPH po uplynutí pěti let od vydání prvního kolaudačního souhlasu, nebo ode dne, kdy mohlo být započato užívání jednotky.<sup>123</sup> Pro posouzení osvobození je rozhodující, kdy nastala první z uvedených skutečností.

V případě, že si vlastník uplatnil odpočet DPH také při výstavbě (z logiky věci

---

<sup>123</sup> Viz ustan. § 56 odst. 3 zák. o DPH



tomu tak bude prakticky ve všech případech), bude nutné hlídat též desetiletou lhůtu pro uplatnění odpočtu DPH. Pokud by jednotka byla prodávána dříve, bylo by nutné vrátit poměrnou část uplatněného DPH při výstavbě. Výše vráceného odpočtu by odpovídala  $1/10$  z celkové uplatněné částky za každý rok chybějící do uplynutí desetileté lhůty.

## Závěr

Cílem práce bylo zmapování jednotlivých právních vztahů souvisejících s výstavbou půdních bytů prostřednictvím smluvního typu smlouvy o výstavbě.

Úvod práce byl věnován různým přístupům k bytovému právu a k vlastnickým vztahům s bytovým právem souvisejících. Širší teoretickoprávní výklad snad pomohl přistoupit k některým specifickým otázkám zvoleného tématu ze správného úhlu.

Hlavní část práce byla věnována smlouvě o výstavbě. Kromě detailního rozboru náležitostí daného smluvního typu byl zahrnut i prvek srovnání s předchozími právními úpravami dokumentující vývoj (v tomto případě jen nepatrný) přístupu právní regulace k vymezené životní situaci. Bylo dokumentováno, že smlouva o výstavbě je aktuálně, *sensu strictu*, upravena v pouhých čtyřech paragrafech nového občanského zákoníku, avšak současně souvisí s podstatně širší škálou ustanovení a právních oblastí. Právě nutnost zahrnutí a správného zkombinování vícero prvků z různých částí OZ 2012 dělá z tohoto smluvního typu zajímavý teoretickoprávní jev, ale také složitý praktický úkol právního života. Jako zásadní problém a současně místo, kde se neztotožňují s odbornou literaturou, vidím možnost samostatné převoditelnosti podílu na společných částech a otázku načasování tohoto převodu. Zatímco odborná literatura se přiklání k samostatné převoditelnosti a doporučuje převod na počátku smluvního vztahu (po uzavření smlouvy o výstavbě), přikláním se k převodu až v souvislosti se zápisem vlastnického práva k celé jednotce (byť rozestavěné) do katastru nemovitostí.

Další kritické (a kritizované) místo aktuální právní úpravy spatřuji v aplikaci ustanovení o společnosti na situace, kdy je uzavírána smlouva o výstavbě. Ani subsidiární použití daných ustanovení nepovažuji v souvislosti s výstavbou půdních bytů za vhodné.

Po popsání náležitostí smlouvy o výstavbě následovala část věnovaná rozboru možných (a v některých případech i nemožných) občanskoprávních jednání, která by mohla v souvislosti se smlouvou o výstavbě být uplatněna. Předně byl rozebrán proces utváření konsensu o obsahu smlouvy zejména s ohledem na pravidelnou mnohost účastníků na straně vlastníků nemovitých věcí. Dále byly popsány možné zněny v osobách účastníků smlouvy o výstavbě, ať již na straně vlastníků budovy, či na straně investorů zamýšlejících realizaci výstavby. Zatímco změna účastníků na straně vlastníků bude běžná a zpravidla přípustná, na straně investora se setkáme s určitou (smluvní) limitací. Okrajově se práce také zabývala možným uplatněním práva stavby v souvislosti s výstavbou půdních bytů, právě jako s jedním z neaplikovatelných institutů občanského práva na danou situaci.

Závěrečná část práce byla věnována doprovodným problémům souvisejícím s realizací výstavby půdních bytů a navázaných na smlouvu o výstavbě. Krátce byl popsán průběh stavebního řízení a jeho nutné podklady se zaměřením na některá úskalí výstavby půdních bytů v Praze, jako je souhlas odboru památkové péče a (někdy nerealizovatelný) požadavek na zajištění parkovacích míst. Konečně byly zmíněny též daňové aspekty, kde byla opětovně demonstrována specifičnost postavení smlouvy o výstavbě a samotné výstavby půdních bytů v právním prostředí. Zejména bylo poukázáno na bílá místa u daně z nabytí nemovité věci v případech, kdy bude „úplata“ na nabytí nemovité věci realizována formou stavebních prací bez přesného vyčíslení těchto prací.

Specifičnost smlouvy o výstavbě konečně deklaruje to, že se autor práce rovněž pokoušel do práce zahrnout srovnání regulace výstavby půdních bytů s jinými právními řády. Bohužel jsem se u svých kolegů (Německu, Francii a Kanadě) setkal vždy s překvapenými výrazy, kdy bylo nutné velmi dlouze popisovat princip daného smluvního typu. Následovalo zamítavé sdělení, že si nejsou vědomi toho, že by v jejich právním řádu figuroval obdobný smluvní typ.

## Summary

The aim of this thesis was to analyze the particular legal relations connected with the construction of attic flats by contract type contract on construction.

First part was devoted to various approaches to housing law and the right of property relations with housing related rights. Jurisprudence broader interpretation was helpful to adopt some specific questions selected topic from the right angle.

The main part was devoted to a contract on construction. In addition to the detailed analysis of the requirements of the contract type was included comparison with the previous rules documenting the development (in this case, very little) of access to legal regulation. It has been documented that a contract on construction currently, *senso strictu*, adjusted in just four paragraphs of the Civil Code, but it also relates to a substantially wider range of provisions and legal areas. Now the need for inclusion of a proper combining several elements from different parts of OZ 2012 makes this kind of contract interesting jurisprudence phenomenon, but also a complex task of practical legal life. A fundamental problem and at the same place where I do not agree with literature, I see the possibility of a separate transferability of shares in the common areas and the question of the timing of this transfer. While literature is in favor of separate transferability and recommends transfer on the beginning of the contractual relation (after conclusion of the contract on construction), I tend to transfer in connection with the registration of ownership of the entire flat (even unfinished) in cadaster registry.

Another critical (and criticized) part of the current legislation, I see in the application of the provisions of the company to a situation where the contract on construction is concluded. Nor subsidiary use of those provisions do not consider fitting in connection with the construction of attic flats.

After describing the formalities of the contract on construction followed a part

devoted to an analysis of possible (and in some cases impossible) civil conduct that might to be applied in connection with a contract on construction. First it was described the process of formation of the content of the agreement particularly with regard to the multiplicity of regular participants on the side of owners of immovable property. It has also described possible changes in the persons of participants in construction contracts, whether on the side of the building owners, or on the part of investors intending the construction. While participants change on the part of the owners will be common and generally admissible, the investor will meet with some (legal) limitations. Marginally work also examined the possible exercise of the right of building in connection with the construction of attic flats, as one of the non-applicable of civil law to a given situation.

The final part was devoted attendant problems associated with the implementation of the construction of loft apartments and bound to a contract on construction. Briefly described the progress of construction procedure and the necessary documents, focusing on some of the pitfalls of the construction of loft apartments in Prague, such as the consent of the department of conservation and (sometimes impossible) the requirement to provide parking spaces. Finally, they were also mentioned tax aspects, which have been repeatedly demonstrated specificity of status of contract on construction and construction of attic flats in the legal environment. In particular it was pointed out the white space at the tax of acquisition of immovable property in cases where the "consideration" for the acquisition of real property takes the form of construction work without a precise quantification of these works.

Specificity of contract on construction finally declares that the author of the thesis also tried to include a comparison of regulation of construction of loft apartments with other jurisdictions. Unfortunately, I was with my colleagues (Germany, France and Canada) always met with a surprised look when it was necessary a very long time to describe the principle of the contractual type. Followed by rejecting the statement that they were not aware that their legal system featured a similar type of contract.

## **Abstrakt**

Práce má za cíl komplexní pohled na problematiku výstavby půdních bytů zejména z pohledu občanskoprávních vztahů. Obsahem práce je obecný výklad o vývoji bytového práva v českém právním prostředí, dále vývoj smluvního typu smlouvy o výstavbě a konečně též rozbor náležitostí smlouvy o výstavbě podle aktuálně platného občanského zákoníku.

Součástí práce jsou i pasáže zabývající se zápisem vlastnického práva od katastru nemovitostí, problematikou stavebního řízení a daňovými aspekty souvisejícími s výstavbou půdních bytů.

## **Abstract**

Aim of the thesis is a comprehensive view on the issue of construction of the attics flats, especially in view of civil law relations. This work contains a general explanation of the development of housing law in the Czech legal environment, the development of a contractual type of the agreement on the construction and finally also the analysis of essential requirements of agreements for the construction according to the applicable Civil Code.

The thesis includes passages concerning the registration of ownership rights to the land registry, the issue of building permit procedure and tax aspects related to the construction of the attics apartments.

## **Klíčová slova**

- Smlouva o výstavbě
- Půdní byty

## **Key words**

- Contract on construction
- Attic flats

## Seznam použitých zkratek

- BytZ: zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- KatZ: zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Nařízení vlády 366/2013 Sb.: nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- ObčZ: zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- OZ 2012: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- SŘ: zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- StavZ: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- SVJ: společenství vlastníků jednotek
- ZDNNM: zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
- ZDPH: zákon č. 235/2000 Sb., o dani z přidané hodnoty
- ZOK: zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- ZOVB: zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

## Seznam použitých zdrojů

### Knižní zdroje

- Bělohlávek, A. et al. Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012
- Bradáč, A., Fiala, J. Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 1999, ISBN 80-7201-017-4
- Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s. 2009, ISBN 978-80-7357-475-8
- Češka, Z. et al. Občanský zákoník. Komentář. Díl I. 1. vyd. Praha: Panorama, 1987



- Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, ISBN 978-80-7357-280-8
- Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, ISBN 80-85964-06-6
- Fiala, J. et al. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3.vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, ISBN 80-7179-337-X
- Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V. Byty a právo. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007, ISBN 978-807357-242-6
- Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-444-5
- Kocourek, J. Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. 7. vydání. Praha: EUROUNION Praha, s.r.o., 2006, ISBN 80-7317-046-9
- Luby, Š. Vlastníctvo bytov. 1. vyd. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971
- Macháčková, J. a kolektiv. Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-492-6
- Malý, S. Nový stavební zákon s komentářem. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007, ISBN 978-80-7357-249-5
- Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, ISBN 978-80-7400-363-9
- Petr, P. Vlastnictví bytů v Evropě. 1. vydání. Brno: Nakladatelství Sokrates, 2013, ISBN 978-80-86572-78-9
- Pražák, Z. Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158 - 1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2014, ISBN 978-80-7502-025-3
- Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu. 1. vydání. Brno: Computer Press, a.s., 2006, ISBN 80-251-1115-6
- Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-499-5
- Šteflová, I., Havel, B., Cileček, F., Kuhn, P., Šuk, P. Zákona o obchodních

korporacích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-480-3

- Valachovič, M., Grausová, K., Círák, J. Zákon o vlastnictví bytov a nebytových prostorov. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-265-6
- Zoufalý, V., Munková, J. a kolektiv. Velká kniha smluvních vzorů, 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, ISBN 978-80-7179-613-8
- Zuklínová, M. Spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura. Praha: Linde, 2013, ISBN 978-80-7201-924-3

### Články

- Pitner, L.: Změny v zákoně o DPH od 1.1.2015, 3.část, pramen: DaP 2015/3, str. 28

### Odborné práce

- Glacner, I.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor - Smlouva o výstavbě, rigorózní práce, 2010, Právnická fakulta Karlovy university
- Šimončič L.: Změny v koncepci bytového vlastnictví od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., diplomová práce, 2013/2014, Právnická fakulta Masarykovy university

### Internetové zdroje

- <http://www.ckait.cz/sites/default/files/Olivov%C3%A1%20-Katastr%20nemovitost%C3%AD%20s%20%C3%BA%C4%8Dinnost%C3%AD%20od%201.1.2014%20-%20d%C3%AD%201.pdf>
- [http://pamatky.praha.eu/public/13/ba/89/1013423\\_140342\\_Metodika\\_pro\\_realizaci\\_nastaveb\\_pudnich\\_vestaveb\\_a\\_ochranu\\_stresni\\_krajiny.pdf](http://pamatky.praha.eu/public/13/ba/89/1013423_140342_Metodika_pro_realizaci_nastaveb_pudnich_vestaveb_a_ochranu_stresni_krajiny.pdf)

### Právní předpisy

- ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY

## ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům,
- zákon č. 30/1978 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
- zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
- zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
- zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí
- zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon
- zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

- nařízení vlády 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze
- nařízení Rady hlavního města Prahy č. 10/1999 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze
- pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK- 25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí
- pokyn č. 45 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK 25639/2013-22 pro zápis nové stavby, zápis vlastnického práva k nové stavbě a zápis změny údajů o stavbě do katastru nemovitostí

### **judikatura**

- nález Ústavního soudu ČR ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99
- nález Ústavního soudu ČR ze dne 3. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 59/99
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 1991, sp. zn. 7 Cz 13/91
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.2.1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.9.2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 623/2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 32 Odo 911/2006
- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 22.6.2011, sp. zn. 1 As 38/2011
- Vrchního soudu v Praze vyjádřeného v rozhodnutí ze dne 29. 10. 2001, sp. zn. 9

Cmo 91/2001