

**Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta**

Jana Roubalová

Bytové spoluvlastnictví

Diplomová práce

Olomouc 2015

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Bytové spoluvlastnictví vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Janovicích dne 20. března 2015

.....
Jana Roubalová

Na tomto místě bych chtěla poděkovat svému vedoucímu diplomové práce, Mgr. Pavlu Petrovi, Ph.D., LL.M., za odborné vedení a cenné připomínky.

Obsah

Úvod	5
1. Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů na území České republiky a teoretická východiska	7
1.1. Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů	7
1.1.1. Osobní vlastnictví bytů	7
1.1.2. Bytové vlastnictví	8
1.1.3. Bytové spoluvlastnictví	9
1.2. Teoretická východiska	10
1.2.1. Monistické teorie	10
1.2.2. Dualistické teorie	11
1.2.3. Dualisticko-monistické teorie	12
1.2.4. Antivlastnické teorie	13
2. Základní pojmy a instituty bytového spoluvlastnictví	14
2.1. Bytové spoluvlastnictví	14
2.2. Jednotka	14
2.3. Společné části	14
2.3.1. Podíly na společných částech	17
3. Vznik jednotky	20
3.1. Výstavba jednotky na základě smlouvy o výstavbě	20
3.2. Vznik jednotky zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám	23
3.2.1. Prohlášení	23
3.3. Vznik jednotky rozhodnutím soudu	27
4. Práva a povinnosti vlastníků jednotek	29
5. Společenství vlastníků	33
5.1. Právní povaha	33
5.2. Vznik a zánik společenství vlastníků	34
5.2.1. Založení a vznik	34
5.2.2. Povinné založení	34
5.2.3. Dobrovolné založení	35
5.2.4. Zrušení a zánik	36
5.3. Orgány společenství vlastníků a tvorba vůle společenství	37
5.3.1. Shromáždění	38
Závěr	41
Seznam použitých zdrojů	44
Shrnutí / Abstract	48
Seznam klíčových slov / Key Words	49

Úvod

Jako téma diplomové práce z občanského práva hmotného jsem si zvolila institut bytového spoluvlastnictví. Jedním z důvodů byla skutečnost, že problematika bydlení se dotýká každého z nás, jelikož každý potřebujeme uspokojit svou bytovou potřebu, ať již prostřednictvím nájmu bytu, podnájmu bytu nebo vlastnictvím bytu a je tedy nadmíru vhodné se v této právní problematice orientovat. Dalším důvodem bylo to, že se jedná o zcela nový institut, který byl do našeho právního řádu zaveden zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a došlo tak k začlenění právní úpravy vlastnictví bytů do občanského zákoníku, když do té doby byla právní úprava vlastnictví bytů upravena v samostatném zákoně.

Jelikož téma bytové spoluvlastnictví je značně rozsáhlé, není cílem této práce podání komplexního výkladu této problematiky, nýbrž zaměření se na funkčnost tohoto institutu, na jeho teoretické zařazení do soukromého práva, na změny provedené občanským zákoníkem, na způsob ustavení tohoto institutu, jakož i na způsob tvorby vůle spoluvlastníků nemovité věci. K dosažení těchto cílů použiji metody analytické, zejména metody komparativní, kdy budu porovnávat právní úprava *de lege lata* s právní úpravou v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Poslední metodu, kterou ve své práci využiji, je metoda historická, když se zaměřím na vývoj právní úpravy vlastnictví bytů na území České republiky.

Při psaní této práce vycházím z účinných právních předpisů, komentářů k nim, jakož i odborných publikací, článků a judikatury. Jelikož je bytové spoluvlastnictví zcela novým institutem, je zdrojů k této problematice nemnoho. Vycházím proto i ze zdrojů vztahujících se k zákonu o vlastnictví bytů v těch částech, které jsou použitelné i na současnou právní úpravu.

Diplomová práce se člení na pět kapitol, které se dále dělí na jednotlivé podkapitoly. První kapitola se věnuje vývoji právní úpravy vlastnictví bytů na území České republiky, a to od právní úpravy zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů až po právní úpravu obsaženou v občanském zákoníku. Nechybí rovněž teoretická východiska institutu. Druhá kapitola osvětluje základní pojmy a instituty bytového spoluvlastnictví, a to zejména pojem jednotky a společných částí, jakož i určení podílů na společných částech. Ve třetí kapitole se zabývám vznikem jednotky, a to výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě, vznikem jednotky zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a v neposlední řadě též vznikem jednotky na základě rozhodnutí soudu. Čtvrtou kapitolu pak věnuji právům a povinnostem vlastníků

jednotek. V poslední kapitole se zabývám společenstvím vlastníků, a to vznikem a zánikem společenství vlastníků a orgány společenství vlastníků, zejména pak shromážděním.

Diplomová práce je zpracována k právnímu stavu v ČR ke dni 31.03.2015.

1. Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů na území České republiky a teoretická východiska

1.1. Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů

1.1.1. Osobní vlastnictví bytů

Historie právní úpravy vlastnictví bytů na našem území je krátká. Prvním zákonem, který do našeho právního řádu zavádí institut vlastnictví bytů, byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, díky kterému mělo dojít k nárůstu bytové výstavby a tím k uspokojení bytových potřeb občanů¹. Tento zákon byl za dobu své účinnosti čtyřikrát novelizován. Hlavním přínosem tohoto zákona bylo prolomení zákazu reálného dělení nemovitostí², i když toto bylo známo již např. v tzv. židovských ghettech a hovoříme o tzv. patrovém vlastnictví³. Zákon o osobním vlastnictví k bytům sice prvně umožnil vlastnictví bytů, avšak současně stanovil omezující podmínky pro vznik a trvání vlastnického práva⁴. Nabýt vlastnické právo bylo možné jen k jednomu bytu, a to pouze v domě, v němž byly prodány všechny byty a vlastníkem bytu se mohla stát pouze fyzická osoba nebo manželé v bezpodílovém spoluvlastnictví⁵. Předmětem vlastnictví se navíc mohl stát jen byt, jehož podlahová plocha nepřekročila 120 m²⁶. Vlastnit samostatně nebytové prostory nebylo možné. Vlastnictví nebytového prostoru, tedy místnosti nesloužící k bydlení, bylo spojeno s vlastnictvím bytu v daném domě⁷. Převod bytů do osobního vlastnictví byl možný jen ze státního socialistického vlastnictví⁸. Jak plyne z dobové literatury, k předpokládanému nárůstu bytové výstavby nedošlo, když do r. 1978 bylo ve vlastnictví zhruba 16 000 bytů⁹, bytové potřeby byly uspokojovány prostřednictvím v té době rozšířeného družstevního nájmu a dále pak zejména využíváním institutu osobního užívání bytu, který byl pro uživatele co se týče rozsahu oprávnění výhodnější a dokonce představoval i levnější možnost bydlení

¹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 8.

² ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 37.

³ SVOBODA, Emil. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta: (spisy a pojednání)*. Praha: Lidové družstvo tiskařské a vydavatelské, 1909. 102 s.

⁴ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*, 1994, č. 7-8, s. 18.

⁵ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 24.

⁶ Kabelková E. in. KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 2.

⁷ Čáp Z. in. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 426.

⁸ Socialistický právní řád rozlišoval několik druhů vlastnictví, a to socialistické společenské vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví, kdy každý druh požíval různé ochrany. Nejmenší ochrany samozřejmě požívala vlastnictví soukromé.

⁹ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, roč. 118, č. 5, s. 479.

vzhledem k nízkým úhradám za bydlení¹⁰. Zákon o osobním vlastnictví k bytům byl založen na monistické koncepci, podle které byl předmětem vlastnického práva toliko byt.

1.1.2. Bytové vlastnictví

Nová právní úprava vlastnictví bytů byla přijata až po roce 1989. Konkrétně jde o zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Právní úprava musela logicky reagovat na změnu společenského systému, zejména musela respektovat rovnost jednotlivých forem vlastnictví bytu a dále musela zaručovat rovné právní postavení vlastníků bytů při dispozici s bytem¹¹. Na rozdíl od zákona o osobním vlastnictví bytů, který vycházel z monistické koncepce, zákon o vlastnictví bytů byl vystaven na dualistické koncepci. Předmětem právní úpravy bylo spoluvlastnictví budovy, u níž je spoluvlastník budovy vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a současně podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy¹². Hlavním předmětem vlastnictví je tak budova a vedlejším předmětem je byt¹³. Vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy bylo možno nabýt pouze v těch budovách, ve kterých se nacházely alespoň dvě samostatné bytové či nebytové jednotky nebo jedna jednotka bytová a jedna jednotka nebytová¹⁴. Vyžadovala se tak pluralita předmětu.

Zákon o vlastnictví bytů na rozdíl od předchozí právní úpravy umožnil samostatné vlastnictví nebytových prostorů vymezených jako jednotky podle tohoto zákona a připustil, aby se vlastníkem jednotky mohla stát nejen fyzická osoba, ale i osoba právnická¹⁵. Další významnou změnou bylo zavedení nového institutu, a to společenství vlastníků jednotek. Právní úprava nejprve nepřiznávala společenství vlastníků jednotek právní osobnost, když šlo v podstatě jen o soubor všech osob, které jsou vlastníky jednotek v domě a spoluvlastníky jeho společných částí¹⁶, což se později ukázalo jako nikoli dobré řešení a společenství vlastníků jednotek byla novelizací zákona o vlastnictví bytů, provedenou zákonem č.

¹⁰ CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, roč. 123, č. 11, s. 1034 – 1037.

¹¹ HAMPEL, Petr. Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 11 - 12, s. 505.

¹² § 1 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

¹³ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, ze dne 13.03.2001

¹⁴ § 1 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 428.

¹⁶ FIALA, Josef, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Zákon o vlastnictví bytů (s komentářem)*. 1. vydání. Zlín: Živa, 1994, s. 83 – 84.

103/2000 Sb., přiznána právní osobnost¹⁷. Společenství vlastníků jednotek pak následně obligatorně vzniklo po splnění zákonných podmínek a členství zde bylo povinné. Změnou oproti předchozí právní úpravě bylo rovněž to, že se velikost hlasů vlastníků jednotek začala určovat podle poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové velikosti podlahové plochy všech jednotek v domě. Již tedy neplatilo, že by každý vlastník měl jeden hlas¹⁸.

Zákon o vlastnictví bytů čelil kritice již od samotné přípravy. Dáno to bylo zřejmě vyloučením odborné veřejnosti z diskuze, když jeho přijetí se stalo spíše otázkou politickou, než-li právní.¹⁹ Za dobu své účinnosti byl zákon mnohokrát novelizován. Novelty měly odstranit nedostatky, které se objevily jeho aplikací v praxi. Novelty se povětšinou týkaly úpravy společenství vlastníků jednotek a vytýkáno praxí bylo především nedůsledné vymezení forem správy a údržby společných částí domu, včetně odpovědnosti za její výkon²⁰. I přes veškerou kritiku zákona mohlo jen díky němu dojít k privatizaci bytového fondu a k transformaci bytových družstev.

1.1.3. Bytové spoluvlastnictví

Až do poloviny roku 2010 se počítalo se vznikem nového samostatného zákona upravujícího problematiku vlastnictví bytů. Od této koncepce bylo upuštěno na základě dohody Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva spravedlnosti, kdy bylo rozhodnuto o začlenění problematiky vlastnictví bytů do návrhu nového občanského zákoníku²¹. S účinností od 1. ledna 2014 byl zrušen zákon o vlastnictví bytů a právní úprava vlastnictví bytů je zahrnuta do občanského zákoníku, a to v části třetí, hlavě II, dílu 4, oddílu 5 nesoucí název „Bytové spoluvlastnictví“. Začlenění právní úpravy vlastnictví bytů do občanského zákoníku považují za správný krok, jelikož i zde jde o úpravu vlastnického práva a tato do civilního kodexu náleží.

Z názvu „Bytové spoluvlastnictví“ vyplývá hlavní účel právní úpravy, kterým je zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu (resp. pozemku jehož součástí je bytový dům), a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky. Předpokladem

¹⁷ Přiznání právní osobnosti společenství vlastníků jednotek způsobilo značný „rozmach“, který vyústil až v podání ústavní stížnosti skupiny poslanců. Výsledkem byl již zmíněný náleží Ústavního soudu č. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13.03.2001, který konstatoval, že „v dispozici demokratického zákonodárce je přiřknout právní subjektivitu osobě tohoto typu“.

¹⁸ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 428.

¹⁹ FIALA J. Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*. Masarykova univerzita, 1994, č.4, s. 7.

²⁰ DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekonstrukce. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 312.

²¹ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 39.

existence tohoto práva je spoluvlastnictví nemovité věci^{22,23}. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout jen v domě s alespoň dvěma byty. Dle důvodové zprávy je právní úprava i nadále založena na dualistické koncepci, kdy hlavní důraz je kladen na byt a dům. Zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „občanský zákoník“, zavedl opět do našeho právního řádu zásadu *superficies solo cedit*, dle které je stavba součástí pozemku²⁴. Dům již není tedy samostatnou věcí a v případě bytového spoluvlastnictví jde o spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům²⁵. Právní úprava bytového spoluvlastnictví zásadu *superficies solo cedit* prolamuje, jelikož při důsledném dodržení této zásady by vlastnictví reálné části domu (tj. zejména bytu, ale i např. podlaží) nebylo možné²⁶.

Zákonodárci si při tvorbě nové právní úpravy kladli za cíl respektovat a neměnit fungující instituty ze zákona o vlastnictví bytů. Změny právní úpravy vychází z požadavků praxe a z celkového nového pojetí kodifikace. Hlavní zásadou soukromého práva je zásada autonomie vůle, proto bylo např. upuštěno od jednotného kritéria určujícího, které části domu jsou společné nebo pro určení podílů spoluvlastníků na společných částech domu neexistuje toliko jedna varianta, ale varianty hned několik. Stejně tak bylo upuštěno od absolutní neplatnosti, která byla typická pro právní úpravu před 1. lednem 2014²⁷.

1.2. Teoretická východiska

Existuje několik typů teoretických koncepcí bytového vlastnictví. Touto problematikou se podrobně zabýval Š. Luby ve svém dosud zřejmě nepřekonaném díle *Vlastnictví bytov z roku 1971*. Rozlišují se základní čtyři teoretické koncepce, a to monistické teorie, dualistické teorie, dualisticko-monistické teorie a teorie antivlastnické²⁸.

1.2.1. Monistické teorie

Rozlišují se dva typy monistických teorií. Obě uznávají pouze vlastnictví, nikoli spoluvlastnictví²⁹. Jedna z monistických teorií odmítá uznat byt jako předmět vlastnictví, když

²² ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 499.

²³ Ustanovení § 498 odst. 1 občanského zákoníku stanovuje, co je věcí nemovitou. Jelikož nemovitou věcí je i právo stavby, může i v rámci něj dojít ke zřízení bytového spoluvlastnictví.

²⁴ § 506 občanského zákoníku

²⁵ Kabelková E. in. KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 6.

²⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 496.

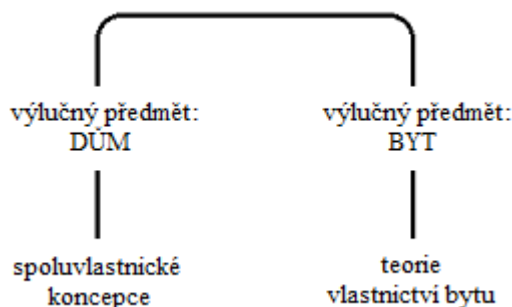
²⁷ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 49.

²⁸ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 199 - 201.

²⁹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 12.

preferuje postavení domu a odmítá jeho dělitelnost. Druhá považuje za předmět vlastnictví byt, avšak popírá existenci společných částí domu nebo společné části domu nepopírá, avšak nepřiznává k nim spoluvlastnické právo, které by souviselo s vlastnictvím bytu³⁰. Na této koncepci byl postaven zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

Obrázek č. 1: Schéma monistických teorií



Zdroj: Luby, Š. (1971)

1.2.2. Dualistické teorie

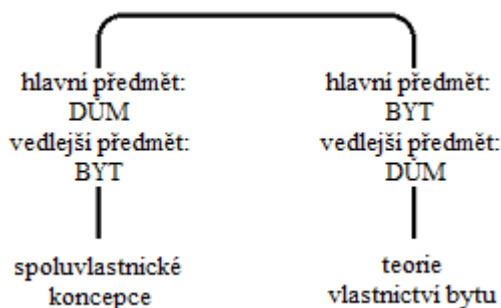
Dualistické teorie ve spoluvlastnickém pojetí považují za hlavní předmět dům a za vedlejší předmět byt, oba předměty v rovině vlastnického práva, proto se uznává spoluvlastnictví domu a k němu přistupující zvláštní vlastnické právo k bytu³¹. Některé z těchto teorií navíc vycházejí z předpokladu celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví, jiné z akcesority bytového vlastnictví ve vztahu k spoluvlastnictví³². Na dualistické koncepci byl vystavěn zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů a jak jsem již uvedla shora, staví na něm i nová právní úprava bytového spoluvlastnictví, obsažená v občanském zákoníku.

³⁰ Fiala J. in NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 3.

³¹ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 46.

³² DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 12.

Obrázek č. 2: Schéma dualistických teorií



Zdroj: Luby, Š. (1971)

1.2.3. Dualisticko-monistické teorie

Dualisticko-monistické teorie vycházejí z toho, že za samostatný předmět právních vztahů považují dům i byt, avšak vzhledem k jejich nerozlučitelnosti je nutno považovat je za jeden celek, a z tohoto důvodu i spoluvlastnictví domu a zvláštní právo k bytu tvoří jednotu, tedy jediné vlastnické právo³³. Jedná se o vlastnické právo *sui generis*. Dualisticko-monistické teorie se pak dělí podle toho, zda se vychází z kolektivního vlastnictví a dům patří jedinému kolektivu vlastníků nebo se jedná pouze o spoluvlastnictví celé budovy, když toto spoluvlastnictví je vyjádřeno reálnými díly budovy. Z hlediska subjektivních práv se rozlišuje kvantitativní pojetí, dle kterého je bytové vlastnictví chápáno jako pouhý souhrn vyskytujících se subjektivních práv nebo kvalitativní pojetí, kdy se jedná o organickou a funkční jednotu subjektivních práv³⁴.

Obrázek č. 3: Schéma dualisticko-monistických teorií



Zdroj: Luby, Š. (1971)

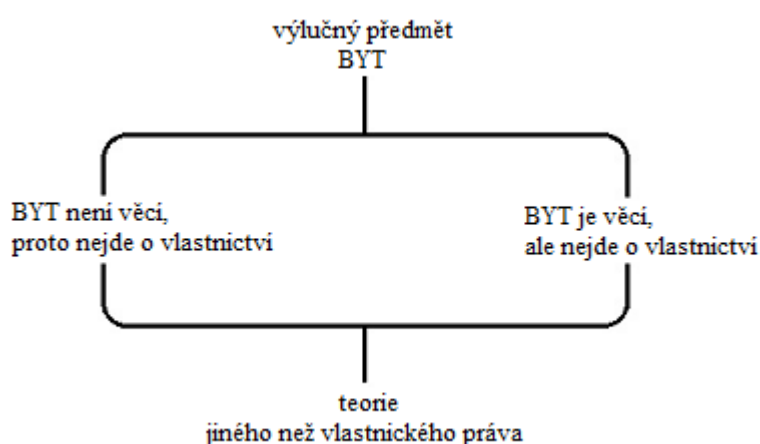
³³ Fiala J. in NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 4.

³⁴ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 47.

1.2.4. Antivlastnické teorie

Rozlišují se opět dva typy antivlastnických teorií. Jedna z nich upírá bytu povahu věci v právním smyslu, druhá upírá právu spojenému s vlastnictvím bytu povahu vlastnického práva³⁵. První z uvedených typů antivlastnické teorie staví na tom, že byt nemůže být věcí v právním smyslu z důvodu nerozdělitelnosti domu, druhý typ pak staví na tom, že právo k bytu podléhá tolika omezením, že ztrácí charakter vlastnictví a jedná se tedy o jiné věcné právo³⁶.

Obrázek č. 4: Schéma antivlastnických teorií



Zdroj: Luby, Š. (1971)

³⁵ Fiala J. in NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 4.

³⁶ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 48.

2. Základní pojmy a instituty bytového spoluvlastnictví

2.1. Bytové spoluvlastnictví

Občanský zákoník zavádí zcela nový institut, a to bytové spoluvlastnictví. V minulých právních úpravách se vždy pracovalo s pojmem bytové vlastnictví. Zákonodárce se při hledání názvu institutu přiklonil ke konceptu známému z úpravy belgické, québecké či francouzské³⁷. Název bytové spoluvlastnictví vyjadřuje hlavní účel úpravy, a to jednak zajistit právo byt v domě výlučně užívat a jednak umožnit s bytem volně disponovat jako s prostorově vyčleněnou částí domu. Tato práva se odvozují z vlastnictví jednotky³⁸. Bytové spoluvlastnictví je druhem spoluvlastnictví *sui generis*³⁹, z čehož plyne subsidiarita použití ustanovení o spoluvlastnictví.

Jak plyne z ustanovení § 1158 odst. 1 občanského zákoníku „*bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům s alespoň dvěma byty*“. Platná právní úprava se tak shoduje s úpravou v zákoně o vlastnictví bytů co do zdůraznění spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, avšak zásadní rozdíl je v tom, že nemovitou věcí ve spoluvlastnictví je pozemek a na něm stojící jeho součást, tedy dům⁴⁰. S ohledem na skutečnost, že se bytové spoluvlastnictví týká nejen bytů, ale i nebytových prostorů, platí, že to, co je stanoveno o bytu, platí taktéž pro nebytový prostor, pro soubor bytů a nebytových prostorů⁴¹.

2.2. Jednotka

Jedním ze stěžejních pojmů bytového spoluvlastnictví je pojem jednotka. Tento pojem byl do právní úpravy vlastnictví bytů zaveden zákonem o vlastnictví bytů. Nová právní úprava obsah tohoto pojmu rozšiřuje⁴². Zákonodárce se v tomto případě nechal inspirovat návrhy nového zákona o vlastnictví bytů z let 2005 až 2009⁴³. Jednotkou zákon rozumí byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně

³⁷ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 38.

³⁸ Novotný M. in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 678.

³⁹ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 8, s. 292.

⁴⁰ Kabelková E. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 13.

⁴¹ § 1158 odst. 2 občanského zákoníku

⁴² Dříve byl pojem jednotka v podstatě označením bytu nebo nebytového prostoru.

⁴³ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 441.

spojené a neoddělitelné⁴⁴. Nově je tak součástí jednotky i podíl na společných částech domu a pozemku. Další změnou oproti úpravě v zákoně o vlastnictví bytů je to, že občanský zákoník výslovně prohlašuje jednotku za věc nemovitou, když toto pojetí reflektuje novou úpravu věci v právním smyslu a znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*⁴⁵. Byt tak již není chápán v administrativně právním pojetí a chybějící kolaudační rozhodnutí již není překážkou pro platnost např. nájemní smlouvy⁴⁶.

S účinností občanského zákoníku, tedy od 1. ledna 2014, existují v našem právním řádě dva druhy jednotek, jejichž právní pojetí se vzájemně liší. Jedná se o jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů a jednotky ve smyslu občanského zákoníku. Je vyloučeno, aby v jedné nemovitosti vznikly jednotky ve dvou právních režimech⁴⁷. Z přechodného ustanovení § 3063 občanského zákoníku vyplývá, že v případě, kdy nabyvatel nabyl vlastnické právo k alespoň jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory ještě před nabytím účinnosti občanského zákoníku, vznikne i po nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle zákona o vlastnictví bytů. Záměrem tohoto ustanovení je, aby při převodu jednotek v domě, v němž vznikla alespoň jedna jednotka za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, se další jednotky po 01.01.2014 nepřeváděly v režimu občanského zákoníku, ale i nadále v režimu zákona o vlastnictví bytů. Aby se vlastníci jednotek v režimu zákona o vlastnictví bytů stali vlastníky jednotek v režimu občanského zákoníku, musí nejprve zrušit dosavadní prohlášení a přijmout za souhlasu všech vlastníků jednotek prohlášení nové⁴⁸.

Jednotka může vzniknout několika způsoby, a to výstavbou na základě smlouvy o výstavbě, zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na jednotky, popřípadě na základě dohody uzavřené při zrušení spoluvlastnictví (popř. oddělení ze spoluvlastnictví) nebo dohody manželů o změně rozsahu nebo o vypořádání společného jmění. Posledním způsobem je vznik jednotky na základě rozhodnutí soudu. K jednotlivým způsobům vzniku jednotky se budu věnovat v samostatném článku této práce.

2.3. Společné části

Na rozdíl od právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů, který se snažil o co možná nejúplnější výčet společných částí domu, což nebylo vhodné z hlediska rozmanitosti bytových

⁴⁴ § 1159 občanského zákoníku

⁴⁵ Tamtéž.

⁴⁶ KŘIVÁČKOVÁ, J., HAMULÁKOVÁ K., TINTĚRA T. *K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2015, s. 195.

⁴⁷ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 43.

⁴⁸ Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: Výkladové stanovisko č. 7 ze dne 19. dubna 2013*.

domů⁴⁹, nová právní úprava je postavena na rámcovém vymezení. Zákonodárce se dle důvodové zprávy nechal inspirovat úpravou německou, polskou či švýcarskou. „*Společné jsou vždy ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně*“⁵⁰. Není zde míněna pouze stavební a technická povaha, nýbrž i uživatelská, jak lze vyvodit z ustanovení § 1166 odst. 2 občanského zákoníku. Je tak posílena autonomie vůle toho, kdo je oprávněn činit právní jednání vedoucí ke vzniku jednotek⁵¹. I ty části, které ze stavebního či technického hlediska nemají povahu společných částí, mohou být v prohlášení určeny za společné části, pokud z hlediska uživatelského mají sloužit vlastníkům jednotek společně⁵². Společnými částmi jsou však vždy :

- pozemek, je-li dům postavený na pozemku ve vlastnictví vlastníků jednotek
- věcné právo zakládající vlastníkům jednotek právo mít na pozemku dům, zejména právo stavby
- stavební části podstatné pro zachování povahy domu
- stavební části podstatné pro zachování hlavních konstrukcí domu (zejm. základy, střecha, schodiště, komíny, hlavní svislé a vodorovné konstrukce)
- stavební části podstatné pro zachování tvaru a vzhledu domu (zejm. okna, fasáda)
- stavební části podstatné pro zachování jednotek v domě
- zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu (např. ventilační zařízení)⁵³. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Společné části formou vyvratitelné právní domněnky blíže vymezuje prováděcí právní předpis, a to nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

V nové právní úpravě bylo upuštěno od dělení společných částí nemovitosti na tzv. relativně společné části domu, tzn. části společné pouze některým vlastníkům jednotek a na tzv. absolutně společné části, tzn. společné části všech⁵⁴. Z prohlášení vlastníka budovy muselo být vždy zjistitelné, zda jsou určité části vymezeny jako absolutně nebo relativně

⁴⁹ DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*, 2008, roč. 5, č. 12, s. 494.

⁵⁰ § 1160 odst. 1 občanského zákoníku

⁵¹ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 8, s. 294.

⁵² Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 449.

⁵³ PRAŽÁK, Zbyněk. Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, s. 22.

⁵⁴ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014, s. 92.

společné, a to pod sankcí neplatnosti takového prohlášení⁵⁵. Dnes existuje možnost přenechat určitou část některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Tato úprava je řešením pro do té doby nevyjasněné objektové zařazení např. balkonů, lodžii či teras, které jsou přístupné pouze z jednoho bytu^{56, 57}. Balkon či terasa bude společnou částí společnou všem vlastníkům, ale výlučné právo užívat jej bude mít vlastník jednotky, který je uveden v prohlášení či smlouvě o výstavbě nebo v jiném dokumentu, na jehož základě vznikají jednotky⁵⁸. K takto vymezeným společným částem má oprávněný vlastník zvláštní práva (§ 1175 odst.2 občanského zákoníku) a zvláštní povinnosti (§ 1180 odst. 1 občanského zákoníku).

2.3.1. Podíly na společných částech

Určit podíly na společných částech je možno několika způsoby. Zákon o vlastnictví bytů znal pouze způsob jediný, a to určení velikosti podílu poměrem velikosti podlahové plochy k celkové podlahové ploše. Od tohoto způsobu určení podílů se vlastníci jednotek nemohli odchýlit ani dohodou⁵⁹. V dnešní úpravě je tento způsob určení velikosti podílu určen jen subsidiárně pro případ, kdy nebude velikost podílu určena rozhodnutím vlastníka budovy jinak.⁶⁰ Zákon tak ponechává určení podílů na společných částech na osobách, jež o vzniku bytového spoluvlastnictví rozhodly⁶¹. Velikost podílu na společných částech může být určena následovně:

- a) podíly všech vlastníků jednotek na společných částech jsou stejné
- b) podíly na společných částech se určí se zřetelem k povaze, rozměrům a umístěním bytu
- c) podle velikosti podlahové plochy bytu v poměru k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

⁵⁵ DVORÁK, Tomáš. O obsahu prohlášení vlastníků budovy – nový pokus o kritický výklad obtížného tématu. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 23, s. 832.

⁵⁶ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 8, s. 294.

⁵⁷ Např. dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21.12.2005, sp. zn. 1 AS 2/2004-214 bylo stanoveno, že „balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek, nebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu. Jestliže Balkón, přístupný pouze z jednoho bytu, byl smlouvou o převodu vlastnictví tohoto bytu vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se stal vlastnictvím vlastníka bytu.“

⁵⁸ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 450.

⁵⁹ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 38.

⁶⁰ Zákon tomuto způsobu určení nebyl příliš nakloněn a o možnosti ponechat způsob určení výše podílu na společných částech na svobodném rozhodnutí vlastníka budovy rozhodla až vláda na doporučení Legislativní rady vlády.

⁶¹ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, s. 28.

Ad a) Podíly všech vlastníků jsou stejné

Tento způsob určení velikosti podílů na společných částech se nabízí v případech, kdy se jednotlivé byty či nebytové prostory vyznačují stejnou nebo podobnou velikostí podlahové plochy⁶². Není to však podmínkou. Lze však předpokládat, že vlastníci bytů či nebytových prostorů o větší podlahové ploše mohou tento způsob určení podílů na společných částech považovat za nespravedlivý, zejména je-li na základě velikosti jejich podílu stanovena např. povinnost k úhradě určitých nákladů, kdy samozřejmě např. spotřeba energií je v bytech s větší podlahovou plochou vyšší, než-li je tomu u bytů menších⁶³.

Ad b) Podíly na společných částech určené se zřetelem k povaze, rozměrům a umístěním bytu

Tento způsob určení velikosti podílů na společných částech zohledňuje různá specifika bytů či nebytových prostorů, jako je nadstandardní povaha bytu nebo naopak horší kvalita bytu nebo to, zda je byt orientován do rušné ulice nebo naopak má výhled do parku⁶⁴. Tato specifika se samozřejmě projeví na ceně bytu. Proto se jeví jako spravedlivé, aby vlastník bytu, který zaplatil za svůj byt třeba o milion korun více např. z důvodu toho, že jeho byt je umístěn ve čtvrtém podlaží a má lepší výhled na okolí, než-li vlastník bytu o stejné podlahové ploše v druhém podlaží, měl větší podíl na společných částech. Zákon neukládá zdůvodňovat určení výše podílů na společných částech v prohlášení, ale ani tuto možnost nevylučuje⁶⁵. S ohledem na skutečnost, že v případě určení podílů tímto způsobem zákon umožňuje dle ustanovení § 1162 občanského zákoníku domáhat se změny velikosti podílu na společných částech, jeví se mi jako vhodné v prohlášení specifikovat, na základě jakých kritérií došlo k určení konkrétní velikosti podílu. Vlastník jednotky má právo domáhat se změny určení velikosti podílu, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu je zjevně nespravedlivé⁶⁶. V případě, že nedojde na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení, může se vlastník jednotky domáhat, aby tak rozhodl soud.

⁶² Způsob výpočtu podlahové plochy bytu je upraven v § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

⁶³ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 38.

⁶⁴ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 458.

⁶⁵ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 39.

⁶⁶ Co lze považovat za podstatnou změnu okolností, která působí určení velikosti podílu za zjevně nespravedlivou, určí zřejmě až soudní praxe. Zákon výklad nepodává. Dle mého názoru by vlastník jednotky měl uspět v případě, když např. do doby výstavby zábavního a obchodního centra byl byt orientován s výhledem do klidné zeleně.

Ad c) Podle velikosti podlahové plochy bytu v poměru k celkové podlahové ploše všech bytů v domě

K určení velikosti podílu na společných částech tímto způsobem dochází v případě, kdy je tak určeno v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě nebo v pozdějších dohodách vlastníků jednotek. A dále se tento způsob uplatní přímo *ex lege*, pokud nejsou spoluvlastnické podíly určeny jiným způsobem popsaným výše nebo jejich určení není zřejmé (např. ze smlouvy o výstavbě). Tohoto způsobu určení se rovněž užije v případě, kdy je výše podílu na společných částech určena neurčitě či nesprávně⁶⁷.

⁶⁷ Čáp Z. in. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 458.

3. Vznik jednotky

Vznik bytového spoluvlastnictví je vázán na existenci jednotek a pluralitě vlastníků⁶⁸.
Jednotka může vzniknout těmito způsoby:

- a) výstavbou na základě smlouvy o výstavbě
- b) zápisem do veřejného seznamu, a to na základě
 - prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - dohody spoluvlastníků o oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
 - dohody manželů o změně rozsahu či o vypořádání společného jmění
- c) rozhodnutím soudu⁶⁹.

3.1. Výstavba jednotky na základě smlouvy o výstavbě

Výstavba nové jednotky je regulována smlouvou o výstavbě. Jedná se o zvláštní druh smlouvy, který je upraven v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví a na který se podpůrně užití ustanovení občanského zákoníku o společnosti. Zvláštní úpravu této smlouvy vyžadují její věcněprávní účinky, které se projevují v tom, že se postupným dokončováním domu mění kvalita jeho spoluvlastnictví ve spoluvlastnictví domu spojeného s vlastnictvím jednotek⁷⁰. Jednotka na základě smlouvy o výstavbě vznikne dle ustanovení § 1163 občanského zákoníku tehdy, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami. Tento požadavek je zmírněním právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů, která vyžadovala i splnění horizontálního stavebního uzavření⁷¹. Smlouva vyžaduje písemnou formu, což je požadavek logický, a to s ohledem na významnost daného právního jednání a na zachování právní jistoty stran. Jednotky mohou na základě smlouvy o výstavbě vzniknout:

- výstavbou nového domu s jednotkami, kdy je již od počátku uzavřena smlouva o výstavbě
- výstavbou nového domu, kdy teprve v průběhu výstavby dojde k uzavření smlouvy o výstavbě

⁶⁸ FIALA, Josef. Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. *Sborník Karlovarské právnické dny*, 2013, č. 21, s. 57.

⁶⁹ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 466.

⁷⁰ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 507.

⁷¹ ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 8, s. 294.

- změnou stávajícího domu (např. nástavbou, přestavbou či stavební úpravou dokončené stavby) za účelem pořízení jednotek či změny stávajících jednotek v domě, kde nejsou dosud vymezeny jednotky
- změnou stávajícího domu (např. nástavbou, přístavbou, vestavbou), kde již došlo k vymezení jednotek⁷².

Ustanovení § 1170 odst. 2 občanského zákoníku stanoví minimální náležitosti smlouvy o výstavbě. Ve smlouvě o výstavbě jsou strany povinny dohodnout si především údaje, které jsou náležitostmi prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám⁷³. Dále si strany musí ujednat způsob, jakým budou hrazeny náklady výstavby, přičemž se vezme v úvahu, zda a v jaké míře je dům stavěn svépomocí a stanovit na základě toho způsob ocenění provedených prací⁷⁴. S ohledem na skutečnost, že je nejprve postaven dům a teprve následně vzniknou jednotky, musí si strany ve smlouvě o výstavbě ujednat podílové spoluvlastnictví pozemku nebo domu tak, aby velikost spoluvlastnických podílů odpovídala velikosti spoluvlastnického podílu vlastníka později vzniklé jednotky na společných částech⁷⁵. Strany smlouvy o výstavbě jsou tak podílovými spoluvlastníky pořizované stavby do doby, než vznikne nemovitá věc rozdělená na jednotky, tedy bytové spoluvlastnictví⁷⁶. Další změnou oproti úpravě smlouvy o výstavbě v zákoně o vlastnictví bytů je povinnost stran smlouvy ujednat si náležitosti stanov společenství vlastníků v případě, že výstavbou má vzniknout dům s alespoň pěti jednotkami. Tím je samozřejmě myšlen případ, kdy společenství vlastníků nevzniklo už dříve⁷⁷. Jelikož se na smlouvu o výstavbě podpůrně použijí ustanovení o společnosti, nejsou u smlouvy o výstavbě výslovně uvedeny zvláštní ujednání o správě a zařizování společných záležitostí⁷⁸. Zákonná ustanovení o společnosti jsou většinou dispozitivní, vyjma ustanovení, které ukládají, aby ve smlouvě byly uvedeny vklady společníků, dále ustanovení o právu každého společníka přesvědčit se o stavu společného hospodaření a o právu být informován o společných záležitostech, a to i

⁷² Kabelková E. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 47-48.

⁷³ Náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám jsou stanoveny v ustanovení § 1166 občanského zákoníku.

⁷⁴ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014, s. 94.

⁷⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 507.

⁷⁶ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 499.

⁷⁷ § 1170 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku

⁷⁸ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014, s. 94.

v případě, když nevykonává správu společných záležitostí a samozřejmě ustanovení upravující práva a povinnosti členů společnosti ke třetím osobám⁷⁹.

Právní úprava myslí i na případ, kdy se stavebník rozhodl uzavřít smlouvu o výstavbě v době, kdy je sice výstavba domu zahájena, ale byty ještě rozestavěny nejsou. V takovém případě si musí strany smlouvy o výstavbě dle ustanovení § 1171 občanského zákoníku ujednat velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, jakmile vzniknou ve smyslu ustanovení § 1163 občanského zákoníku jednotky a strany smlouvy se stanou jejími vlastníky. V případě, že budova již existuje, ale neplatí v ní režim bytového spoluvlastnictví, mohou se vlastníci budovy rozhodnout, že provedou nástavbu, přístavbu či jinou stavební úpravu a v domě vzniknou jednotky⁸⁰. Vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva pak dle ustanovení § 1172 odst. 1 občanského zákoníku převede na zájemce o nabytí nové jednotky spoluvlastnický podíl k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech. V případě, že výstavbou v domě, který je již rozdělen na jednotky, vznikne nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou či stavební úpravou, ujednejí si strany smlouvy o výstavbě i změny spoluvlastnických podílů tak, že budou odpovídat nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů⁸¹. Pro praxi je významná právní úprava zakotvená v § 1173 občanského zákoníku, která se týká odchylek od určení jednotky. V zákoně o vlastnictví bytů taková úprava chyběla a v praxi se běžně stávalo a stávat i bude, že se fyzické provedení stavby liší od projektové dokumentace (často se liší velikost podlahové plochy)⁸². Pokud si strany smlouvy o výstavbě výslovně neujednaly, jaké odchylky od určení jednotek budou přípustné a jaké již nikoli, je stanovena zákonná fikce řádného splnění, pokud je odchylka jen nepatrná a současně ji dotčený spoluvlastník měl a mohl očekávat⁸³. Zákon současně stanoví, že se strany smlouvy o výstavbě musí dohodnout, jakým způsobem se důsledky případných odchylek vypořádají. Pokud se nedohodnou, rozhodne na žádost kterékoli ze stran soud⁸⁴.

⁷⁹ Kabelková E. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 87.

⁸⁰ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, s. 63.

⁸¹ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014, s. 94

⁸² ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 8, s. 294.

⁸³ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 503.

⁸⁴ Novotný M. in SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 726.

3.2. Vznik jednotky zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám

Dalším způsobem vzniku jednotky je její zápis do veřejného seznamu, kterým je katastr nemovitostí, a to na základě prohlášení vlastníka nebo osoby k tomu oprávněné z jiného věcného práva o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám⁸⁵. Vznik jednotky tímto způsobem je upraven oproti dřívější úpravě jednoznačněji. Jednotka vznikne, pokud vlastník domu a pozemku nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva, nejčastěji půjde o právo stavby, rozdělí prohlášením své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a toto prohlášení bude zapsáno v katastru nemovitostí. Byl tak odstraněn interpretační problém vzájemného vztahu § 4 odst. 1, § 5 odst. 1 a § 7 zákona o vlastnictví bytů⁸⁶. Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vznikalo vlastnictví jednotky vkladem prohlášení do katastru nemovitostí. Z ustanovení § 7 zákona o vlastnictví bytů současně plynulo, že vlastnictví jednotek vzniká až teprve převodem vlastnictví k první jednotce a prohlášení vlastníka budovy mělo být v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů toliko povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to na základě smlouvy o převodu první jednotky.⁸⁷ V praxi však bylo možno učinit i samostatný vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.⁸⁸

3.2.1. Prohlášení

Prohlášení je jednostranné právní jednání, kterým dochází k rozdělení dosavadní nemovité věci na jednotky. Zákon výslovně neuvádí požadavek na jeho písemnou formu, tento vyplývá z obecných ustanovení o právních jednáních, kterými se zřizuje věcné právo k nemovité věci⁸⁹. Povinné obsahové náležitosti prohlášení jsou stanoveny v § 1166 občanského zákoníku. Jsou jimi:

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

⁸⁵ § 1164 odst. 1 občanského zákoníku

⁸⁶ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 499-500.

⁸⁷ Fiala J. in NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 67.

⁸⁸ Srov. Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 04.08.2000, č.j. 2648/2000-23

⁸⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 504.

- b) údaje o jednotce, zejména pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním a určením účelu užívání. Určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze s případným určením, které ze společných částí jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníků určité jednotky a velikost podílů na společných částech.
- c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

V případě, že rozdělením nemovité věci dojde ke vzniku alespoň pěti jednotek, z nichž budou alespoň tři z nich ve vlastnictví různých osob, musí být v prohlášení obsaženy i náležitosti stanov společenství vlastníků. Stanovy společenství vlastníků pak musí obsahovat náležitosti stanovené v ustanovení § 1200 odst. 2 občanského zákoníku. Jedná se o podstatnou změnu oproti úpravě v zákoně o vlastnictví bytů, jejíž cílem je, aby již dopředu byla dána pravidla pro budoucí správu domu⁹⁰. Současně z ustanovení § 1166 odst. 2 občanského zákoníku vyplývá, že není vyloučeno založení společenství vlastníků i v případě, kdy rozdělením domu na jednotky nevznikne alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři budou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Naopak pokud nevznikne povinnost založit společenství vlastníků již na základě prohlášení, musí prohlášení obsahovat kromě náležitostí uvedených v odst. 1 § 1166 občanského zákoníku též určení osoby správce, dále pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a pravidla pro příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku⁹¹. Novinkou oproti dřívější právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů jsou pravidla pro užívání společných částí, jakožto povinná náležitost prohlášení. Je to reakce na dění v praxi, kdy docházelo ke střetům mezi vlastníky jednotek ohledně užívání společných částí a často byl vytvořen domovní řád, který stanovil pravidla tohoto užívání. Nežádka kdy však povinnosti vlastníků jednotek uložených v domovním řádu překračovaly meze zákona⁹². Posledním požadavkem zákona týkajícím se náležitostí prohlášení je povinná příloha půdorysů všech podlaží, případně jejich schémata, která určují polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů⁹³.

⁹⁰ Kabelková E. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 64.

⁹¹ § 1166 odst. 2 druhá věta občanského zákoníku.

⁹² Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 483.

⁹³ § 1166 odst. 3 občanského zákoníku.

Podstatnou změnou oproti dřívější právní úpravě je možnost odstranění vady prohlášení. Tato možnost v zákoně o vlastnictví bytů zcela chyběla. V praxi často dochází k nesprávnému vymezení společných částí domu nebo k nesprávnému výpočtu podlahové plochy bytu. Dle dřívější právní úpravy to však mělo za následek jediné, a to absolutní neplatnost takového prohlášení, což vedlo v praxi k převodům jednotek, které neexistovaly⁹⁴.⁹⁵ Právní ochrana dobré víry vlastníků jednotek a třetích osob prakticky neexistovala. Zákonodárce vědom si těchto nedostatků právní úpravy zakotvil nové právní pravidlo v § 1167 občanského zákoníku, dle kterého dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotce do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, pokud věcné právo k jednotce nabyla další osoba. Je tak chráněna dobrá víra třetích osob v katastr nemovitostí, které zákon přikládá větší význam, než zájmu na bezvadnosti prohlášení⁹⁶. Tento způsob řešení navrhoval již před lety P. Kališ⁹⁷. Výkladem lze současně dovodit, že zákonodárce nebrání vyslovení neplatnosti prohlášení vlastníka tehdy, když sice již došlo k zápisu údajů z prohlášení do veřejného seznamu, avšak původní vlastník je dosud vlastníkem všech jednotek a zatím nedošlo ke vzniku žádného věcného práva třetí osoby ani k jedné jednotce⁹⁸.

Co se týče samotné opravy vad prohlášení, je nově stanoveno, že vymezuje-li prohlášení vlastníka jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem⁹⁹, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek, pokud tak neučinil původce prohlášení bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem. V případě, že k opravě nedojde, rozhodne o odstranění vady soud na návrh oprávněné osoby¹⁰⁰. Osobou, která má právní zájem na odstranění vad prohlášení, může být každý vlastník nebo spoluvlastník jednotky nebo též zástavní věřitel k některé jednotce či osoba oprávněná ze služebnosti cesty přes část pozemku. Záleží vždy na tom kterém případě¹⁰¹. K odstranění vad prohlášení je nutné společné prohlášení těch vlastníků, kteří jsou změnou dotčeni, tzn. těch, kterých se vada

⁹⁴ ELIÁŠ, Karel a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 504.

⁹⁵ Příkladem z judikatury může být rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 06.11.2003, sp. zn. 29 Cdo 1155/2011.

⁹⁶ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 40.

⁹⁷ KALIŠ, P. Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací. *Bulletin advokacie*, 2007, č. 2, s. 29.

⁹⁸ DVOŘÁK, Tomáš. Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky podle NObčZ. *Soudní rozhledy*, 2013, č. 11-12, s. 384.

⁹⁹ Za vymezení jednotky neurčitým způsobem lze považovat např. neoznačení bytu číslem a umístěním v domě nebo naopak označení více jednotek shodným číslem nebo např. není známa výměra jednotky, atp. Nesprávným vymezením jednotky je pak např. určení určité části za společnou, ačkoliv jde ve skutečnosti o součást bytu.

¹⁰⁰ § 1168 odst. 1 občanského zákoníku.

¹⁰¹ DVOŘÁK, Tomáš. Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky podle NObčZ. *Soudní rozhledy*, 2013, roč. 19, č. 11-12, s. 385.

týká, nikoli tedy všech vlastníků jednotek v domě, ale klidně jen některých z nich¹⁰². Zákon neříká, jak je nutno postupovat v situaci, kdy původce prohlášení již není vlastníkem žádné jednotky. Mám za to, že by mělo být postupováno stejně jako v situaci, kdy by původce prohlášení na výzvu k odstranění chyb prohlášení nereagoval. Vadu by tak měli odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. V případě, že se vada prohlášení týká určení velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech a tento je určen neurčitě nebo nesprávně, nepřihlíží se k tomu¹⁰³. Uplatní se pravidlo zakotvené v ustanovení § 1161 občanského zákoníku, tzn. že podíly jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě a prohlášení je nutno v tomto směru opravit¹⁰⁴.

Prohlášení lze nejen opravit, ale i změnit. Změna prohlášení je upravena v ustanovení § 1169 občanského zákoníku. Možnost změnit prohlášení souvisí s právem vlastníků jednotek rozhodovat o svém vlastnictví¹⁰⁵. Změnit prohlášení lze na základě písemné dohody dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností. K účinnosti této dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami této dohody¹⁰⁶. Postup změny prohlášení se tak rozpadá do dvou fází. Nejprve se musí dohodnout ti vlastníci jednotek, kterých se změna týká a posléze ještě musí získat písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů. V případě, kdy se sice dotčení vlastníci jednotek na změně prohlášení dohodnou, ale nezískají souhlas potřebné většiny vlastníků jednotek, není změna prohlášení možná. Poněkud složitější je změna prohlášení v případě, kdy vzniklo společenství vlastníků. Není příliš zřejmé, zda se v takovém případě postupuje dle ustanovení § 1169 občanského zákoníku nebo na základě ustanovení § 1208 občanského zákoníku. Dle § 1208 písm. b) občanského zákoníku patří do působnosti shromáždění změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Je tedy otázkou, zda lze změnit prohlášení pouze na základě usnesení shromáždění bez současného užití § 1169 občanského zákoníku. T. Dvořák je toho názoru, že musí být dodrženy vždy požadavky § 1169 občanského zákoníku, jelikož ustanovení nejsou v kontrapozici, ale vzájemně se doplňují¹⁰⁷.

¹⁰² Horák T. in SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s 714.

¹⁰³ § 1168 odst. 2 občanského zákoníku.

¹⁰⁴ Horák T. in SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s 715.

¹⁰⁵ Čl. 11 odst. 1 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁶ § 1169 odst. 2 občanského zákoníku.

¹⁰⁷ DVOŘÁK, Tomáš. O změně prohlášení vlastníka budovy. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 11, s. 389.

Tedy, že změnu prohlášení lze schválit usnesením shromáždění, případně přijetím usnesení *per rollam*, avšak vlastníci jednotek musí vždy postupovat v souladu s ustanovením § 1169 odst. 2 občanského zákoníku¹⁰⁸. Obdobný názor má i Z. Pražák, který tvrdí, že pokud vzniklo společenství vlastníků, je třeba vždy dohodu vlastníků dotčených jednotek o změně prohlášení předložit shromáždění vlastníků jednotek k hlasování o souhlasu, protože ustanovení § 1208 písm. b) občanského zákoníku je specifické k ustanovení § 1169 občanského zákoníku¹⁰⁹. S uvedenými názory souhlasím, avšak mám za to, že v případě, kdy se změna prohlášení týká všech vlastníků jednotek, tzn. že dotčenými vlastníky jsou všichni a musí tedy všichni uzavřít písemnou dohodu o změně prohlášení (např. týká-li se změna výše spoluvlastnických podílů), jeví se požadavek posléze hlasovat o téže věci znovu na shromáždění jako nadbytečný. Mohlo by se proto užít pouze postupu podle § 1169 občanského zákoníku bez dalšího. Až rozhodovací praxe soudů ukáže, zda by takový postup mohl založit neplatnost takového rozhodnutí.

3.3. Vznik jednotky rozhodnutím soudu

Rozhodnutím soudu vznikne jednotka v těchto případech:

- při oddělení ze spoluvlastnictví
- při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
- při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění¹¹⁰.

Budu se zde zabývat jen případem, kdy soud rozhoduje o vzniku jednotky, je-li nemovitá věc v podílovém spoluvlastnictví dvou či více osob a je podán návrh na oddělení ze spoluvlastnictví nebo na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek, jelikož se na tom spoluvlastníci nedohodnou¹¹¹. Soud není vázán návrhem na způsob vypořádání.¹¹² Oproti právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů neplatí to, že před vznikem bytového spoluvlastnictví musí být narovnány spoluvlastnické podíly tak, aby odpovídaly podílům na společných částech domu¹¹³. Dle ustanovení § 1144 občanského zákoníku rozdělení věci

¹⁰⁸ DVOŘÁK, Tomáš. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 15 - 16, s. 554.

¹⁰⁹ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, s. 52.

¹¹⁰ § 1165 občanského zákoníku.

¹¹¹ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 474.

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.04.2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004.

¹¹³ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 57.

nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích. „*Rozdělení budovy v podílovém spoluvlastnictví na bytové jednotky má přednost před jinými způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví*“¹¹⁴ Důvodem je to, že tento způsob vypořádání zachovává vlastnické právo dosavadním podílovým spoluvlastníkům. „*Možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytovému domu rozdělením na bytové jednotky soud posuzuje i z hlediska dalšího možného soužití účastníků v jednom domě. Soud přistoupí k takovému rozdělení jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 130 občanského zákoníku.*“¹¹⁵ Z judikatury rovněž plyne, že možnost budoucích komplikací při správě a údržbě domu není sama o sobě důvodem vylučujícím dělení domu na jednotky a také to, že v konkrétním případě může existence sporů mezi podílovými spoluvlastníky vést k závěru, že rozdělení na jednotky je vyloučeno. Takový závěr je pak podmíněn uvedením konkrétních neshod, aby bylo možné jejich intenzitu přezkoumat¹¹⁶. Přestože to není výslovně v zákoně stanoveno, mělo by rozhodnutí soudu obsahovat náležitosti prohlášení uvedené v ustanovení § 1166 občanského zákoníku¹¹⁷. Jednotka vzniká právní moci rozhodnutí.

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18.09.2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007.

¹¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.04.2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004.

¹¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 05.03.2012, sp. zn. 22 Cdo 355/2012.

¹¹⁷ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 57.

4. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Základním právem vlastníků jednotek je právo s jednotkou libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Zakázáno je nad míru přiměřenou poměrům závazně rušit práva jiných osob a vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit¹¹⁸. Jedná se o práva a povinnosti, které má každý jiný vlastník ke svému vlastnictví. Zvláštní práva a povinnosti vyplývající ze specifické povahy bytového spoluvlastnictví jsou soustředěna především v ustanoveních § 1175 až 1184 občanského zákoníku. Mimo to je nalezneme i v jiných ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví a lze je členit do několika skupin, a to:

- a) práva a povinnosti při správě domu a pozemku v rozsahu podle velikosti podílu na společných částech
- b) práva a povinnosti ve vztahu k bytu (příp. nebytovému prostoru) zahrnutému v jednotce vlastníka
- c) práva a povinnosti ve vztahu ke společným částem domu a k pozemku zahrnutým v jednotce
- d) práva a povinnosti ve vztahu k vlastníkem jednotky výlučně užívaným částem
- e) práva a povinnosti vlastníků jednotek, které plynou z členství ve společenství vlastníků, pakliže v domě vzniklo¹¹⁹.

Každý vlastník jednotky má zejména právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části. Výkonem svého práva však nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho práv a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části¹²⁰. Novinkou oproti právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů je povinnost umožnit přístup do bytu k ověření rozsahu a intenzity stavebních prací. Je to reakce na požadavky praxe, kdy do té doby nebylo možno ověřit, zda vlastník provádí stavební práce v rozsahu dovoleném a nenarušuje tak např. hlavní konstrukce domu¹²¹. Vstup do bytu si může vymoci osoba odpovědná za správu domu, a to na základě předchozí výzvy. Zákon nestanoví formu výzvy, z hlediska praxe je však vhodné takovou výzvu učinit písemně, aby o provedené výzvě

¹¹⁸ § 1012 občanského zákoníku.

¹¹⁹ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 508.

¹²⁰ § 1175 odst. 1 občanského zákoníku.

¹²¹ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 527.

existoval nějaký doklad¹²². Vlastník jednotky má udržovací povinnost k bytu i ke společným částem. Je totiž povinen udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu^{123,124}. Na případ, kdy vlastník tuto udržovací povinnost neplní a dochází k přímému nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, pamatuje prováděcí právní předpis, dle kterého může společenství vlastníků jednotek nebo správce činit opatření ke zjednání nápravy¹²⁵. Vlastník jednotky je povinen řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito seznámen nebo je měl a mohl znát. Současně je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly osoby, kterým umožnil přístup do domu či bytu¹²⁶. Jedná se o pravidla, která vyplývají ze zákona a dále pravidla, která jsou určena v prohlášení nebo ve stanovách společenství vlastníků jednotek, případně v rozhodnutí spoluvlastníků¹²⁷. Tato pravidla pak konkrétně mohou řešit např. umístování vývěsek, informačních tabulí, podmínky pro otevírání a zavírání domu, dodržování nočního klidu, atp.¹²⁸

Z hlediska praxe jsou významná ustanovení § 1177 a § 1178 občanského zákoníku. Je důležité vědět, kdo s námi v jednom domě bydlí. V ustanovení § 1177 odst. 1 občanského zákoníku je stanovena povinnost vlastníka jednotky informovat ostatní vlastníky jednotek, prostřednictvím osoby odpovědné za správu, že se stal vlastníkem jednotky, a to ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl že je vlastníkem dané jednotky. Vlastník je povinen oznámit svou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Stejnou povinnost má vlastník i v případě změny ohlášených údajů. Tato právní úprava reaguje na dřívější problémy společenství vlastníků jednotek při určování výše plateb vázajících se na počet osob v bytě, kdy tato povinnost byla včleněna do vzorových stanov¹²⁹. Vlastník jednotky je také povinen informovat společenství vlastníků jednotek nebo osobu správce o změně počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. Tato povinnost platí i v případě, kdy vlastník jednotky přenechal

¹²² Kabelková E. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 134.

¹²³ § 1175 odst. 2 občanského zákoníku.

¹²⁴ Stanovená povinnost zachovávat dobrý vzhled domu má předcházet případům, které se dějí v praxi, kdy vlastníci jednotek bez ohledu na celkový vzhled domu mění jeho vnější vzhled. Běžně se tak stává, že vlastníci bytu použijí např. okna, která se naprosto liší od ostatních oken v domě a je tak narušen celkový vzhled domu.

¹²⁵ § 9 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

¹²⁶ § 1176 občanského zákoníku.

¹²⁷ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 510.

¹²⁸ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 113.

¹²⁹ Čáp Z. in. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 514.

byť k užívání jiné osobě. V tom případě je povinen sdělit i její jméno a adresu¹³⁰. Znat počet osob bydlících v bytě je důležité např. z hlediska rozúčtování nákladů na služby. Společenství vlastníků jednotek nebo správce jsou povinni na žádost vlastníka jednotky sdělit mu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě¹³¹. Tato možnost je důležitá např. v případě sousedských sporů a rušení sousedských práv, kdy je potřeba vědět, kdo vlastně rušitelem je¹³².

Dalším právem vlastníka jednotky, které nebylo výslovně upraveno v zákoně o vlastnictví bytů, je právo seznámit se s výsledky hospodaření. Vlastník jednotky má právo znát, jakým způsobem osoba oprávněná za správu domu s domem hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. Současně ve věcech týkajících se správy může nahlížet do uzavřených smluv, účetních knih i dokladů¹³³. Způsob výkonu tohoto práva by měl být stanoven ve stanovách společenství vlastníků jednotek a v případě, že toto nevzniklo, tak v pravidlech pro správu domu obsažených v prohlášení¹³⁴. Rovněž se jeví jako vhodné upravit tímto způsobem i povinnost mlčenlivosti vůči třetím osobám, a to v souvislosti s možností nahlížet do uzavřených smluv či účetních knih a dokladů.

Povinností vlastníka jednotky je platit zálohy na služby¹³⁵. Zákon o vlastnictví bytů takové výslovné ustanovení neobsahoval. Tato povinnost byla stanovena ve vzorových stanovách nebo ve stanovách jednotlivých společenství vlastníků jednotek. Vlastník jednotky má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zaplacené zálohy včas a řádně vyúčtovala, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období¹³⁶. Pokud z vyúčtování plyne přeplatek nebo nedoplatek, je splatný dle dohody vlastníků jednotek, kterou zákon upřednostňuje. Pakliže dohoda vlastníků jednotek chybí, činí lhůta pro splatnost tři měsíce, jejichž běh se počíná po uplynutí doby pro vyúčtování¹³⁷. V záležitostech úhrady cen služeb, včetně stanovení záloh a vyúčtování se postupuje podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Vlastník jednotky je rovněž povinen přispívat na správu domu a pozemku. Pokud není určeno jinak, výše příspěvku se určí v závislosti na

¹³⁰ § 1177 odst. 2 občanského zákoníku.

¹³¹ § 1178 občanského zákoníku

¹³² Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 120.

¹³³ § 1179 občanského zákoníku

¹³⁴ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 520.

¹³⁵ Službami se rozumí např. platby za vodné, stočné, ústřední vytápění, za osvětlení společných částí domu, čištění jímk, atp.

¹³⁶ § 1181 odst. 1 občanského zákoníku.

¹³⁷ § 1181 odst. 2 občanského zákoníku.

velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. Odlišný způsob mohou určit stanovy společenství vlastníků nebo prohlášení o rozdělení domu na jednotky tam, kde společenství vlastníků nevzniklo eventuálně smlouva o výstavbě¹³⁸. V případě, že je některá ze společných částí vyhrazena k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky, stanoví se výše příspěvku s přihlédnutím k povaze, umístění a rozloze této části. Zohlední se i rozsah povinnosti takového vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad¹³⁹. Příspěvky, které jsou určeny na odměňování osoby odpovědné za správu domu nebo členů jejich orgánů, jakož i na vedení účetnictví nebo obdobné náklady se dle ustanovení § 1180 odst. 2 občanského zákoníku rozvrhnou na každou jednotku stejně¹⁴⁰.

¹³⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 511-512.

¹³⁹ § 1180 odst. 1 občanského zákoníku.

¹⁴⁰ § 12 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, stanoví, že se odměnami osoby, která dům spravuje, rozumí odměny správce v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek a odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek v domě, kde společenství vlastníků jednotek vzniklo.

5. Společenství vlastníků

5.1. Právní povaha

Společenství vlastníků je právnickou osobou, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku^{141,142}. Dle § 20 odst. 1 občanského zákoníku je právnická osoba organizovaný útvar, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost nebo jehož právní osobnost zákon uzná. Právní osobnost, tedy způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, nabývá společenství vlastníků okamžikem svého vzniku, tj. zápisem do veřejného rejstříku a pozbývá ji svým zánikem, tedy výmazem z veřejného rejstříku^{143,144}. Společenství vlastníků nesmí dle ustanovení § 1194 odst. 1 občanského zákoníku podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem¹⁴⁵. Lze tak konstatovat, že společenství vlastníků nemá neomezenou právní osobnost. Tato je omezena účelem jeho založení a jedná se o právní osobnost speciální¹⁴⁶. Zákon o vlastnictví bytů rovněž vymezoval právní osobnost společenství vlastníků jednotek jako omezenou a společenství vlastníků jednotek mohlo vykonávat pouze ty činnosti, které právní úprava vymezovala¹⁴⁷.

Společenství vlastníků je právnickou osobou korporálního typu, která je založená, jak bylo uvedeno výše, za nepodnikatelským účelem¹⁴⁸. Subsidiárně se tak užijí ustanovení o spolku, vyjma ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi¹⁴⁹.

Společenství vlastníků je právnickou osobou, která je založena netradičně na povinném členství¹⁵⁰. Členství ve společenství vlastníků vzniká nezávisle na vůli osoby, která se stává vlastníkem jednotky¹⁵¹. Členství ve společenství vlastníků je totiž dle ustanovení § 1194 odst. 2 občanského zákoníku neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

¹⁴¹ § 1194 odst. 1 občanského zákoníku.

¹⁴² Na rozdíl od právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů nemusí společenství vlastníků přímo spravovat dům či pozemek, ale je povinno tuto správu zajistit a je za tuto správu odpovědné.

¹⁴³ Novotný M. in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 759.

¹⁴⁴ K právní osobnosti společenství vlastníků odkazují již na zmíněný nálezn Ústavního soudu Pl.ÚS 51/2000 ze dne 13.03.2001.

¹⁴⁵ Zákaz souvisí zřejmě se zákonným ručením vlastníků jednotek za dluhy společenství.

¹⁴⁶ HURDÍK, Jan. *Právní osoby a jejich typologie*. 2. doplněné vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 61.

¹⁴⁷ ČÁP, Jiří. in ČÁP, Jiří, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla (ed). *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 99.

¹⁴⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 528.

¹⁴⁹ § 1221 občanského zákoníku.

¹⁵⁰ FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum.*, 2005, č. 4, s. 132.

¹⁵¹ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 107.

5.2. Vznik a zánik společenství vlastníků

5.2.1. Založení a vznik

Stěžejní změnou, kterou přinesla nová právní úprava, je skutečnost, že společenství vlastníků již nevzniká *ex lege*. Tento způsob vzniku byl kritizován již od jeho zavedení¹⁵² jak odbornou veřejností, tak praxí¹⁵³. Stejně jako je tomu i u jiných právnických osob, rozlišují se dvě fáze ustavování právnické osoby, a to založení¹⁵⁴ a vznik, který je spojen se zápisem do veřejného rejstříku¹⁵⁵. Tímto rejstříkem je rejstřík společenství vlastníků jednotek, který je upraven zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Zápis má nově konstitutivní povahu. Tato podstatná změna v konstituování společenství vlastníků je reakcí zákonodárce na tolik praxí i odbornou veřejností kritizovaný vznik společenství vlastníků ze zákona. V praxi docházelo běžně k tomu, že vlastníci jednotek o vzniku společenství vlastníků jednotek často nevěděli nebo tento stav ignorovali, neřídili se vzorovými stanovami či svolávali první shromáždění společenství až dlouho dobu po vzniku společenství¹⁵⁶.

5.2.2. Povinné založení

Z ustanovení § 1166 odst. 2 občanského zákoníku plyne, že společenství vlastníků má existovat v domě, v němž je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Dochází-li k rozdělení práva k domu na práva k alespoň pěti jednotkám na základě prohlášení nebo má-li dům s alespoň pěti jednotkami vzniknout na základě smlouvy o výstavbě, musí být společenství vlastníků založeno přijetím stanov osobou, která činí prohlášení nebo stranami smlouvy o výstavbě¹⁵⁷. Na případy, kdy tak učiněno nebude, pamatuje ustanovení § 1198 občanského zákoníku, které v odstavci prvním stanoví, že pokud nebylo společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek tam, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. První převedenou

¹⁵² Zákonem č. 103/2000 Sb.

¹⁵³ VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 10, s. 440-443

¹⁵⁴ Společenství vlastníků se zakládá 1. prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, 2. ujednáním ve smlouvě o výstavbě, 3. schválením stanov, k němuž je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.

¹⁵⁵ DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekonstrukce. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 318.

¹⁵⁶ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 219.

¹⁵⁷ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 520.

jednotkou se rozumí jednotka, k jejímuž převodu došlo až po převodu tří jednotek, což znamená, že vlastníci jednotek založí společenství vlastníků nejpozději po vzniku vlastnického práva ke čtvrté jednotce¹⁵⁸. V případě, kdy vlastníci jednotek ani přesto společenství vlastníků nezaloží, dojde k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám, jelikož katastrální úřad nezapiše do katastru nemovitostí vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To však neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem^{159,160}. Vlastníci jednotek jsou tak *de facto* zákonem k založení společenství vlastníků nepřímou nucením. Vyjma blokace převodů vlastnického práva k jednotkám je dalším důvodem, který má vlastníky jednotek přinutit k založení společenství vlastníků, též skutečnost, že pro právní poměry spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek se uplatní obecná ustanovení o spoluvlastnictví, která jsou pro vlastníky jednotek daleko méně výhodná, než je správa domu a pozemku společenstvím vlastníků¹⁶¹. Zejména budou tito vlastníci odpovídat za případné dluhy vzniklé v souvislosti s právním jednáním týkajícím se společné věci solidárně¹⁶².

5.2.3. Dobrovolné založení

I v případě, kdy je v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno. Je k tomu zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek¹⁶³. Takový způsob vzniku společenství vlastníků zákon o vlastnictví bytů neumožňoval. Lze předpokládat, že tento způsob vzniku společenství vlastníků bude hojně využíván, a to z důvodu výhodnějšího dílčího ručení za dluhy společenství vlastníků podle velikosti spoluvlastnických podílů namísto solidární odpovědnosti dle ustanovení § 1127 občanského zákoníku¹⁶⁴.

¹⁵⁸ Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: Výkladové stanovisko č. 11 ze dne 7. června 2013.*

¹⁵⁹ § 1198 odst. 2 občanského zákoníku.

¹⁶⁰ Prvním vlastníkem se rozumí osoba, která zapříčinila vznik jednotek v domě.

¹⁶¹ DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekonstrukce. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 318.

¹⁶² Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 222.

¹⁶³ § 1199 občanského zákoníku.

¹⁶⁴ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 586.

5.2.4. Zrušení a zánik

Na rozdíl od právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů, dle kterého společenství vlastníků jednotek přímo zaniklo ze zákona, nová právní úprava zavedla dvoufázový proces, a to zrušení a zánik společenství vlastníků.¹⁶⁵

Dle ustanovení § 1215 odst. 1 občanského zákoníku se společenství vlastníků zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Většinou půjde o případy, kdy se vlastníkem všech jednotek stane jediný subjekt a prohlásí, že mění své vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci¹⁶⁶. Vlastnictví jednotek zanikne i v souvislosti se zrušením bytového spoluvlastnictví jeho přeměnou na podílové spoluvlastnictví nebo převedením nemovité věci jako celku do společného jmění¹⁶⁷. V takovém případě zákon vyžaduje pro dohodu o zániku vlastnictví jednotek písemnou formu a právní účinky dohody nastávají dnem zápisu do veřejného seznamu¹⁶⁸. Dalším možným důvodem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě je zánik jednotek v důsledku zániku domu jako takového¹⁶⁹.

Společenství vlastníků lze zrušit rozhodnutím vlastníků jednotek tehdy, bylo-li založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě jsou pak vlastníci jednotek povinni přijmout pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.¹⁷⁰

Společenství vlastníků zaniká dnem výmazu z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Uplatní se zde obecné ustanovení § 185 občanského zákoníku, jelikož výslovné ustanovení týkající se zániku společenství vlastníků chybí. Výslovné ustanovení týkající se zániku společenství by však nebylo na škodu, a to s ohledem na skutečnost, že se neprovádí likvidace společenství vlastníků¹⁷¹ a není zcela zřejmé, komu svědčí aktivní věcná legitimace k podání návrhu na výmaz společenství vlastníků jednotek z veřejného rejstříku. Aktivně

¹⁶⁵ Tamtéž s. 635-636.

¹⁶⁶ Holejšovský J. in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s 837.

¹⁶⁷ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 42.

¹⁶⁸ § 1217 občanského zákoníku.

¹⁶⁹ Tento způsob zániku bude zřejmě ojedinělý, ale nelze jej zcela vyloučit. Může dojít ke zřícení domu např. v důsledku povodně či požáru, atp. Lze k tomuto poukázat na usnesení Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 7 Cmo 131/2007 ze dne 15.01.2008, dle kterého „zánik domu znamená takovou změnu faktické situace, že dům coby nemovitost fakticky přestane existovat. K tomu může dojít jak v důsledku protiprávní skutečnosti (např. výbuch plynu v domě porušením pravidel při montáži připojení nového plynoměru), tak i právní skutečnosti (dům je na základě demoličního výměru příslušného stavebního úřadu zbourán)“.

¹⁷⁰ § 1215 odst. 2 občanského zákoníku.

¹⁷¹ Dle § 1216 občanského zákoníku práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

legitimován bude zřejmě kterýkoli vlastník jednotky, případně i samo společenství vlastníků¹⁷².

5.3. Orgány společenství vlastníků a tvorba vůle společenství

Stejně jako předchozí právní úprava, i dnes je úprava soustavy orgánů společenství vlastníků postavena na dualitě orgánů¹⁷³. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků, který není volený, je shromáždění a naopak voleným orgánem je statutární orgán, kterým bude podle určení stanov buď výbor, jakožto kolektivní orgán nebo předseda společenství vlastníků, jakožto orgán jednočlenný¹⁷⁴. Zatímco právní úprava působnosti shromáždění, jakož i způsobu jeho rozhodování je dosti podrobná, bližší právní úpravu statutárního orgánu je třeba hledat v obecných ustanoveních o právnických osobách¹⁷⁵.

Mimo obligatorní orgány lze zřídit i další orgány, a to jejich úpravou ve stanovách. Stanovy musí obsahovat určení těchto orgánů, jejich působnosti, počet členů, jejich funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení¹⁷⁶. Zákon blíže nestanovuje jaké to mohou být orgány, ani jakou mohou mít působnost. Pouze v ustanovení § 1205 občanského zákoníku, druhé větě, stanoví, že těmto fakultativním orgánům nelze založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Použijí se tak obecná ustanovení o právnických osobách a spolku, pokud stanovy společenství vlastníků neupraví podrobnosti odlišným způsobem¹⁷⁷. Fakultativními orgány mohou být např. revizní komise, kontrolor hospodaření společenství, technik provádějící dozor nad kvalitou stavebních částí domu, atp.¹⁷⁸.

Občanský zákoník oproti zákonu o vlastnictví bytů upravuje předpoklady a podmínky pro zvolení člena voleného orgánu. V ustanovení § 1205 odst. 2 občanského zákoníku je výslovně stanoveno, že členem takového orgánu nebo zástupcem právnického osoby jako člena voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu předpisů o živnostenském podnikání. Zákon o vlastnictví bytů připouštěl pouze to, že členem

¹⁷² Holejšovský J. in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 839-840.

¹⁷³ DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 319.

¹⁷⁴ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 523.

¹⁷⁵ DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 320.

¹⁷⁶ § 1200 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku.

¹⁷⁷ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 249.

¹⁷⁸ PRAŽÁK, Zbyněk. Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, s. 173.

statutárního orgánu mohl být jen vlastník jednotky. Nová právní úprava tak přispívá k tomu, aby správa domu a pozemku byla vykonávána osobami k tomu erudovanými, profesionálními¹⁷⁹.

5.3.1. Shromáždění

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které je tvořeno všemi vlastníky jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech¹⁸⁰. Jelikož není vyloučeno, aby samo společenství vlastníků bylo vlastníkem jednotky, k jeho hlasu se nepřihlíží, a to v zájmu vyloučení samokontroly¹⁸¹. Od způsobu výpočtu hlasů jednotlivých vlastníků jednotek se nelze odchýlit, a to ani úpravou ve stanovách či v prohlášení¹⁸².

Členem shromáždění může být jak vlastník jednotky, tak samozřejmě i spoluvlastníci jednotky. Dle ustanovení § 1185 občanského zákoníku však může jejich práva v rámci shromáždění vykonávat jen jejich společný zástupce, což obdobně platí i v případě manželů¹⁸³. Ne zcela jednoznačné je, zda se může vlastník jednotky nechat na shromáždění zastoupit buď jiným vlastníkem nebo třetí osobou. V této otázce se nabízí rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, jež je použitelné i na novou právní úpravu. Tento dovodil, že „ze zákona neplyne oprávnění vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků jednotek zastoupit. Takovéto oprávnění by mohly založit pouze stanovy společenství. Právo účastnit se shromáždění a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon¹⁸⁴ vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není¹⁸⁵.“ Zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění je tak dle mého názoru možné jen v případě, kdy je toto právo zakotveno ve stanovách. Odlišného názoru je T. Horák, který tvrdí, že „dikce zákona nevylučuje, aby konkrétní vlastník byl na shromáždění zastoupen zástupcem ve smyslu § 436 a násl.¹⁸⁶“

¹⁷⁹ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 42.

¹⁸⁰ § 1206 odst. 1 občanského zákoníku.

¹⁸¹ DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekonstrukce. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 319.

¹⁸² Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 609.

¹⁸³ Horák T. in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 805.

¹⁸⁴ Dle dnešní terminologie právní jednání.

¹⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, ze dne 23.05.2012.

¹⁸⁶ Horák T. in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 805.

Shromáždění má zákonem danou výlučnou působnost, která je na rozdíl od právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů upravena souhrnným ustanovením § 1208 občanského zákoníku¹⁸⁷. Tuto zákonnou výlučnou působnost nelze stanovami zúžit, lze ji však stanovami rozšířit. Navíc si společenství může dle § 1208 písm. i) občanského zákoníku rozhodnutím vyhradit rozhodování i v dalších záležitostech. Může se jednat např. o situaci, kdy shromáždění dojde k závěru, že statutární orgán neplní dostatečně svou povinnost a jedná ve prospěch nikoli společenství, ale jen některého vlastníka bytu. Společenství tak může jeho jednáním vznikat škoda. Společenství si v takové situaci může *ad hoc* vyhradit, že v takové záležitosti bude rozhodovat samo¹⁸⁸.

Shromáždění je způsobilé k jednání a usnášení jen v případě, jsou-li přítomni ti vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů¹⁸⁹. Při hlasování rozhoduje velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. K přijetí usnesení je potřeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění, jestliže zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů¹⁹⁰. Skutečnost, že stanovy mohou určit požadavek vyššího počtu hlasů pro přijetí usnesení je novinkou, která v zákoně o vlastnictví bytů upravena nebyla¹⁹¹. Zákon vyžaduje pro přijetí usnesení vyšší počet hlasů např. v případě, kdy se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech¹⁹². Z hlediska praxe je dobré upozornit na potřebu průběžné kontroly stavu přítomným členům společenství, a to minimálně před každým jednotlivým hlasováním společenství. Tuto skutečnost je pak vhodné zaznamenat v zápise o hlasování¹⁹³. Shromáždění totiž musí být schopno se usnášet po celou dobu zasedání shromáždění¹⁹⁴. Z judikatury je zde možno uvést rozhodnutí Vrchního soud v Praze, který stanovil, že „*usnesení shromáždění SVJ je neplatné z důvodu, že nebyla zjišťována usnášeníschopnost před každým hlasováním o jednotlivých usneseních, ale pouze při zahájení jednání shromáždění*“¹⁹⁵. Jelikož v praxi často docházelo k situacím, že se shromáždění neúčastnil dostatečný počet členů k tomu, aby bylo

¹⁸⁷ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 616.

¹⁸⁸ HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 140.

¹⁸⁹ § 1206 odst. 2 občanského zákoníku.

¹⁹⁰ Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 257-258.

¹⁹¹ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 610.

¹⁹² Schödelbauerová P. in KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 201, s. 258.

¹⁹³ Horák T. in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 807.

¹⁹⁴ PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2010, s. 110-111.

¹⁹⁵ Rozsudek Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 7 Cmo 160/2008 ze dne 23.01.2009

schopné usnášet se a některá společenství vlastníků to prakticky paralyzovalo v jejich činnostech, zareagoval na to zákonodárce tak, že nová právní úprava umožňuje, aby vlastníci jednotek přijali rozhodnutí mimo shromáždění¹⁹⁶. Jde o tzv. hlasování *per rollam*, které je upraveno v ustanoveních § 1210 – 1214 občanského zákoníku. Zákon o vlastnictví bytů tuto možnost nepřipouští¹⁹⁷. Jednotlivá společenství vlastníků jednotek však často tuto možnost upravovala ve svých stanovách, přitom nebylo zcela jednoznačné, zda takové ustanovení stanov je či není v rozporu se zákonem. Nová právní úprava tak tuto nejasnost odstraňuje¹⁹⁸. V případě, že není svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat¹⁹⁹ navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly na programu shromáždění, mimo zasedání²⁰⁰. Návrh na rozhodování musí oprávněná osoba učinit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne, kdy mělo shromáždění rozhodovat²⁰¹. Následná procedura přijetí rozhodnutí je značně formalizována, vyžaduje se písemná forma rozhodnutí, je zde povinnost oznámit rozhodnutí všem vlastníkům²⁰². Rozhodnutí se dle ustanovení § 1214 občanského zákoníku přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Souhlas všech vlastníků jednotek se však vyžaduje v případě, kdy se mění velikost podílů na společných částech nebo velikost příspěvku na správu domu jinak, než v závislosti na změně velikosti tohoto podílu. Mimo zasedání lze rozhodnout i v jiných případech, pokud tuto možnost připustí stanovy²⁰³.

K zasedání svolává shromáždění statutární orgán, a to tak, aby se konalo nejméně jednou do roka²⁰⁴. Statutární orgán je povinen svolat zasedání shromáždění také tehdy, iniciují-li to vlastníci jednotek, kteří disponují více než čtvrtinou hlasů. V případě, že statutární orgán těmto vlastníkům jednotek nevyhoví a zasedání shromáždění nesvolá, mohou zasedání svolat sami, a to na vlastní náklady²⁰⁵.

¹⁹⁶ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 42.

¹⁹⁷ Opět lze poukázat na rozsudek Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 7 Cmo 160/2008 ze dne 23.01.2009, dle kterého „Zákonná úprava v zákoně o vlastnictví bytů neumožňuje členům SVJ, kteří nebyli z jakéhokoliv důvodu přítomni na schůzi shromáždění SVJ, aby projevíli svou vůli dodatečně i mimo shromáždění SVJ s navrhovaným usnesením. Toto právo není součástí práv vlastníků jednotek, a s dodatečným souhlasem vlastníka jednotky nepřítomného na schůzi nejsou proto spojeny zákonem předvídané právní následky“.

¹⁹⁸ Čáp Z. in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 626.

¹⁹⁹ Touto osobou je statutární orgán nebo alespoň dva vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu hlasů.

²⁰⁰ § 1210 odst. 1 občanského zákoníku.

²⁰¹ Tamtéž.

²⁰² HAMPEL, Petr. Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 11 - 12, s. 509.

²⁰³ § 1210 odst. 2 občanského zákoníku.

²⁰⁴ 1207 odst. 1 občanského zákoníku.

²⁰⁵ NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014, s. 101.

Závěr

Bytové spoluvlastnictví je institut, který byl do našeho právní řádu zaveden zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to s účinností od 1. ledna 2014. Ještě do poloviny roku 2010 se přitom počítalo se vznikem nového samostatného zákona upravujícího problematiku vlastnictví bytů. Začlenění právní úpravy vlastnictví bytů do občanského zákoníku považuji za správný krok, jelikož i zde jde o úpravu vlastnického práva a tato úprava do civilního kodexu jistě náleží a právní úprava je tak komplexní a nikoli roztříštěná. Zákonodárci si při tvorbě nové právní úpravy kladli za cíl neměnit fungující instituty ze zákona o vlastnictví bytů a novou právní úpravu přizpůsobit požadavkům vycházejícím z praxe i odborné veřejnosti. Analýzou jsem došla k závěru, že se to zákonodárcům povedlo a vytvořili funkční institut.

Za cíl práce jsem si kladla především upozornit na změny právní úpravy provedené občanským zákoníkem. Jedním ze stěžejních pojmů bytového spoluvlastnictví je pojem jednotka. Nová právní úprava rozšířila obsah tohoto pojmu, kdy jednotkou se rozumí nejen byt jako prostorově oddělená část domu, ale i podíl na společných částech domu. Navíc občanský zákoník výslovně prohlašuje jednotku za věc nemovitou, což souvisí s novým pojetím věci v právním smyslu a znovuzavedením zásady *superficies solo cedit*. Považuji za důležité si v souvislosti s jednotkou uvědomit, že od 1. ledna 2014 existují v našem právním řádu dva druhy jednotek, a to jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů a jednotky ve smyslu občanského zákoníku. Je vyloučeno, aby v jedné nemovitosti vznikly jednotky ve dvou právních režimech.

Rozdíl oproti dřívější právní úpravě je rovněž v pojetí společných částí, kdy nová právní úprava je postavena na rámcovém vymezení. Bylo upuštěno od dělení společných částí na absolutně a relativně určité. Důležitou novinkou je možnost přenechat určitou společnou část do výlučného užívání některému vlastníku jednotky, díky čemuž odpadly problémy s objektovým zařazením balkónů, lodžii či teras. Velikost podílů na společných částech se nově může určit trojím způsobem. Zákon o vlastnictví bytů znal způsob jediný, a to určení velikosti podílu poměrem velikosti podlahové plochy k celkové podlahové ploše. Tento způsob určení je dnes pouze subsidiární. Velikost podílů na společných částech může být určena tak, že podíly všech vlastníků jednotek jsou stejné nebo jsou určeny se zřetelem k povaze, rozměru a umístění bytu. Určit velikost podílů na společných částech tak mohou osoby, které o vzniku bytového spoluvlastnictví rozhodly.

V práci se věnuji i vzniku jednotky, jelikož vznik bytového spoluvlastnictví je vázán na existenci jednotek a pluralitě vlastníků. Věnuji se vzniku jednotky její výstavbou na

základě smlouvy o výstavbě, dále vzniku jednotky rozhodnutím soudu a zejména pak vznikem jednotky zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Vznik jednotky tímto způsobem je oproti zákonu o vlastnictví bytů jednoznačnější. Jednotka jednoduše vznikne, pokud vlastník domu a pozemku, případně osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva, rozdělí prohlášením své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a toto prohlášení bude zapsáno v katastru nemovitostí. Co se týče samotného prohlášení, je zde novinkou, že má-li dojít rozdělením nemovité věci ke vzniku alespoň pěti jednotek, z nichž budou alespoň tři z nich ve vlastnictví různých osob, musí být v prohlášení obsaženy i náležitosti stanov společenství vlastníků. Povinnou náležitostí prohlášení jsou nově i pravidla pro užívání společných částí, což lze jen kvitovat, jelikož tím odpadají střety mezi vlastníky jednotek ohledně užívání těchto částí, ke kterým v praxi často docházelo. Lze nově odstranit i vady prohlášení. Tato možnost v zákoně o vlastnictví bytů zcela chyběla. Prohlášení lze i změnit. Zde poukazuji na nejasnost v případě, kdy vzniklo společenství vlastníků, zda v takovém případě postupovat dle ustanovení § 1169 občanského zákoníku nebo dle ustanovení § 1208 občanského zákoníku.

Samostatnou kapitolu věnuji i právům a povinnostem vlastníků jednotek. Zde lze vyzdvihnout nově povinnost umožnit přístup do bytu k ověření rozsahu a intenzity stavebních prací. Vstup do bytu si může vymoci osoba odpovědná za správu domu. Tato nová právní úprava reflektuje problémy, které se děly v praxi, kdy nebyl žádný nástroj, jak ověřit, zda vlastník provádí stavební práce v dovoleném rozsahu a nenarušuje např. hlavní konstrukce domu.

Poslední kapitola je věnována společenství vlastníků. Společenství vlastníků již nevzniká *ex lege*, ale standardně jako jiné právnické osoby soukromého práva. Tuto změnu lze opět jen kvitovat, jelikož v praxi běžně docházelo k situacím, že si členové společenství vlastníků jednotek jeho vznik neuvědomovali nebo záměrně ignorovali. Nově lze rozlišovat mezi obligatorním a fakultativním založením společenství vlastníků. Obligatorně musí být společenství vlastníků založeno v domě, který má minimálně pět jednotek, z nichž alespoň tři jednotky jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Založit společenství vlastníků však lze i v domě, kde je méně než pět jednotek, a to na základě souhlasu všech vlastníků jednotek. Tuto možnost lze jen přivítat a myslím si, že bude v praxi hojně využívána, a to zejména z důvodu zákonného ručení za dluhy společenství vlastníků. Tak jako se rozlišuje mezi založením a vznikem společenství vlastníků, rozlišuje se též zrušení a zánik společenství vlastníků. Nově se mohou vlastníci jednotek rozhodnout o zrušení společenství vlastníků

v případě, kdy počet jednotek klesne na méně než pět. Podstatná část této kapitoly je pak věnována orgánům společenství vlastníků, a to zejména shromáždění. Zákonodárce si kladl za cíl podstatně zjednodušit přijímání rozhodnutí ve společenství. Nově právní úprava připouští tzv. hlasování *per rollam*, tedy možnost vlastníků jednotek přijmout rozhodnutí mimo shromáždění, a to v případě, kdy shromáždění není usnášení schopné nebo i v jiných případech, stanoví-li tak stanovy.

Závěrem si dovoluji říci, že právní úprava bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku je propracovaná a komplexní a zákonodárci se podařilo reagovat na požadavky praxe a odborné veřejnosti, které plynuly z nedostatků právní úpravy zákona o vlastnictví bytů.

Seznam použitých zdrojů

Knižní díla

- ČÁP, Jiří, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 568 s.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007. 392 s.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. 1120 s.
- FIALA, Josef, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Zákon o vlastnictví bytů (s komentářem)*. 1. vydání. Zlín: Živa, 1994. 243 s.
- HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. 260 s.
- HURDÍK, Jan. *Právnícké osoby a jejich typologie*. 2. doplněné vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. 108 s.
- KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. 360 s.
- KŘIVÁČKOVÁ, Jana, Klára HAMULÁKOVÁ a Tomáš TINTĚRA. *K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2015. 265 s.
- LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971. 518 s.
- NOVOTNÝ, Marek a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 576 s.
- NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s.
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. 129 s.
- PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014. 256 s.
- PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2010. 277 s.
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 s.
- SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vyd. Praha: C.H.Beck, 2005. 253 s.

SVOBODA, Emil. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta: (spisy a pojednání)*. Praha: Lidové družstvo tiskařské a vydavatelské, 1910. 102 s.

Odborné články

CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, roč. 123, č. 11, s. 1030 – 1048.

DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 7, s. 311 - 322.

DVOŘÁK, Tomáš. O obsahu prohlášení vlastníka budovy - nový pokus o kritický výklad obtížného tématu. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 23, s. 823-841.

DVOŘÁK, Tomáš. O změně prohlášení vlastníka budovy. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 11, s. 389 - 393.

DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*, 2008, roč. 5, č. 12, s. 493 – 503.

DVOŘÁK, Tomáš. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 15 - 16, s. 553 - 557.

ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 37 - 49.

HAMPEL, Petr. Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva. *Právní fórum*, 2011, roč. 8, č. 11 - 12, s. 504 - 510.

KALIŠ, P. Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací. *Bulletin advokacie*, 2007, č.2, s. 29.

VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, roč. 8, č. 10, s. 440 - 443.

ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 8, s. 291 - 296.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*, 1994, č. 7-8, s. 18-27.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, roč. 118, č. 5, s. 479 – 493.

Právní předpisy

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2013, sp. zn. 29 Cdo 1155/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. března 2012, sp. zn. 22 Cdo 355/2012
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. prosince 2005, sp. zn. 1 As 2/2004-214
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. ledna 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008 (PR 10/2009)
Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007
Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009 (PR 6/2010)

Ostatní

Důvodová zpráva k nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím ze dne 30. října 2013
Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: výkladové stanovisko č. 11 ze dne 7. června 2013*
Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *K problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ: Výkladové stanovisko č. 7 ze dne 19. dubna 2013*
Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *Vzorové stanovy SVJ po účinnosti NOZ: Výkladové stanovisko č. 10 ze dne 7. června 2013*

Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000 – 23, k realizaci 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 zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. září 2000 č.j. 4163/2000 – 23, dodatku č. 2 ze dne 26. ledna 2001 č.j. 463/2001 – 23, dodatku č. 3 ze dne 23. ledna 2002 č.j. 11/2002 – 23 a dodatku č. 4 ze dne 17. prosince 2009 č.j. 6298/2009 – 22.

Shrnutí

Diplomová práce na téma bytové spoluvlastnictví se zaměřuje na funkčnost tohoto institutu, na jeho teoretické zařazení do soukromého práva. Zabývá se vývojem právní úpravy vlastnictví bytů a upozorňuje na změny právní úpravy provedené občanským zákoníkem. Osvětluje základní pojmy a instituty bytového spoluvlastnictví, jako je jednotka a společné části. Samostatná kapitola je věnována vzniku jednotky, v níž se více zaměřuji na výstavbu jednotky na základě smlouvy o výstavbě, na vznik jednotky zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení a vznik jednotky na základě rozhodnutí soudu. Další kapitola se zabývá právy a povinnostmi vlastníků jednotek. Poslední kapitola je věnována společenství vlastníků. Osvětluje právní povahu společenství vlastníků, zabývá se podrobněji problematikou zakládání a rušení společenství vlastníků, jelikož v tomto se právní úprava podstatně liší od právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů. Rozebírány jsou rovněž orgány společenství vlastníků, zejména shromáždění a statutární orgán, jakož i proces tvorby vůle společenství vlastníků.

Abstract

This Master's Thesis deals with the topic of Housing Joint Ownership which presents how can this institution be applied as well as on its theoretical model of inclusion into private law. It deals with flat ownership legislation and highlights the changes of legislation stipulated by Civil Code. It explains the basic concepts of Housing Joint Ownership institution such as the unit and common areas. A separate chapter is devoted to the establishing of unit in which I focus on unit construction according to the construction contract, on establishing of unit based on entry in the public register arising from the declaration and on establishing of unit based on court decision. Another chapter deals with the rights and obligations of owners of units. The last chapter is devoted to the owners association. It explains the legal nature of owners association and addresses the issue of forming and terminating owners association in detail as the legislation differs significantly from legislation in the Act on Ownership of Flats. Owners association bodies are also analysed, especially assembly and statutory body as well as the process by which a volition of owners association is created.

Seznam klíčových slov / Key Words

Bytové spoluvlastnictví – společenství vlastníků – jednotka – prohlášení – společné části —
podíl – shromáždění – statutární orgán – výbor – předseda společenství vlastníků – hlasování
per rollam

Housing joint ownership – owners association – unit – declaration – common areas – interest
– assembly – statutory body – committee – chairman of owners association – distance voting