

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

Fakulta bezpečnostního managementu

Katedra soukromého práva

Vlastnictví bytů a nebytových prostor

Bakalářská práce

Ownership of apartments and non-residential areas

Bachelor thesis

VEDOUCÍ PRÁCE
JUDr. Miroslav Duda

AUTOR PRÁCE
Jitka Maříková

PRAHA
2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Říčanech, dne 09. 03. 2022

Jitka Maříková

Poděkování

Děkuji vedoucímu bakalářské práce JUDr. Miroslavu Dudovi za odborné vedení a cenné připomínky při zpracování mé bakalářské práce.

ANOTACE

Tato bakalářská práce se věnuje vývoji právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor a problematice současné právní úpravy, která je řešena v občanském zákoníku. Vzhledem k tomu, že současně trvá existence dvou odlišných druhů bytových jednotek, a to jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., a jednotky podle zákona č. 89/2012 Sb., analyzuje rozdílné pojetí těchto jednotek. Dále práce upozorňuje na mnoho zajímavých a dlouho očekávaných novinek především v oblasti bytového spoluvlastnictví, které přinesla novela občanského zákoníku neboli zákon č. 163/2020 Sb. Cílem této práce je vytvoření vlastního názoru na danou oblast a poukázat na praktické důsledky některých platných právních předpisů.

KLÍČOVÁ SLOVA

Byt, jednotka, nebytový prostor, novela, občanský zákoník, vlastnictví.

ANNOTATION

This bachelor thesis deals with the development of the legal regulation of ownership of apartments and non-residential space and the problems of the current legal regulation, which is dealt with in the Civil Code. It also analyzes the different concept of housing units, since there are currently two different types of housing units, namely housing unit according to Act No. 72/1994 Coll. and unit according to Act No. 89/2012 Coll. The thesis also deals with many interesting and long-awaited innovations, especially in the area of apartment ownership, have been brought about by the amendment to the Civil Code, Act No. 163/2020 Coll. The aim of this paper is to form an opinion on this area and to point out the practical implications of some of the legislation in force.

KEYWORDS

Apartment, housing unit, non-residential space, amendment, civil code, property, owner.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

OZ	občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.)
ZVB	zákon o vlastnictví bytů (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)
ZOK	zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech)
SVJ	společenství vlastníků jednotek
SJM	společné jmění manželů
KatZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
novela OZ	zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Obsah

ÚVOD	8
1. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY	10
1.1 HISTORICKÝ VÝVOJ	10
1.2 TEORETICKÉ KONCEPCE VLASTNICTVÍ BYTU	13
1.3 VÝVOJ BYTOVÉHO PRÁVA NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY	14
1.3.1 <i>Osobní vlastnictví</i>	15
1.3.2 <i>Bytové vlastnictví</i>	15
1.3.3 <i>Bytové spoluvlastnictví</i>	16
1.3.4 <i>Superficies solo cedit</i>	17
1.4 NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	18
1.4.1 <i>Praktický dopad novely na některé aspekty bytového spoluvlastnictví</i>	18
2. VYMEZENÍ JEDNOTKY PODLE ZÁKONA	20
2.1 JEDNOTKA	20
2.2 BYT	20
2.2.1 <i>Příslušenství a součásti bytu</i>	21
2.3 DVOJKOLEJNOST PRÁVNÍ ÚPRAVY	24
3. SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU	26
3.1 POZEMEK	26
3.2 VYMEZENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ	27
3.3 VYMEZENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ V PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA	29
3.3.1 <i>Aplikace občanského zákoníku na prohlášení provedená za účinnosti zákona o bytech</i>	30
3.4 URČENÍ PODÍLU NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH	30
3.5 NEBYTOVÉ PROSTORY	31
3.5.1 <i>Bydlení v nebytovém prostoru</i>	32
3.5.2 <i>Pronájem nebytových prostor</i>	33
4. VZNIK JEDNOTKY A BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	36
4.1 VÝSTAVBA JEDNOTKY	37
4.1.1 <i>Smlouva o výstavbě</i>	37
4.2 ZÁPIS DO VEŘEJNÉHO SEZNAMU	39
4.2.1 <i>Prohlášení vlastníka</i>	40
4.2.2 <i>Vady prohlášení</i>	41
4.2.3 <i>Změny prohlášení</i>	42
5. PŘEVOD JEDNOTKY	44
5.1 NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PŘEVODEM	44
5.1.1 <i>Dluhy vážnoucí na jednotce</i>	45
5.2 PŘEDKUPNÍ PRÁVO KE SPOLUVLASTNICKÉMU PODÍLU NA NEMOVITÉ VĚCI	46
5.2.1 <i>Předkupní právo nájemce bytu</i>	47
5.3 SPOLUVLASTNICTVÍ JEDNOTKY A SJM	48
6. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY	50
6.1 DRŽBA	50
6.2 PRÁVO UŽÍVÁNÍ	51
6.2.1 <i>Nájemní bydlení</i>	51
6.2.2 <i>Služebnost bytu</i>	52

6.3 DISPOZIČNÍ PRÁVO	53
6.3.1 <i>Stavební úpravy v bytě</i>	53
6.4 NAŘÍZENÝ PRODEJ JEDNOTKY	55
6.5 ZVLÁŠTNÍ POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU	56
6.5.1 <i>Oznamovací povinnost a právo na informace</i>	57
7. SPRÁVA DOMU A POZEMKU.....	59
7.1 SPRÁVA DOMU A POZEMKU BEZ EXISTENCE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	61
7.1.1 <i>Správce</i>	61
7.2 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	62
7.2.1 <i>Založení společenství vlastníků</i>	63
7.2.2 <i>Orgány společenství vlastníků jednotek</i>	64
7.2.3 <i>Změna stanov</i>	65
7.2.4 <i>Možnost náhradního shromáždění a rozhodování mimo zasedání</i>	65
8. DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ.....	66
8.1 BYTOVÉ DRUŽSTVO	66
8.1.1 <i>Novela občanského zákoníku ve vztahu k družstevnímu bydlení</i>	67
8.2 DRUŽSTEVNÍ BYT	67
8.2.1 <i>Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru</i>	68
8.2.2 <i>Převod a přechod družstevního podílu, společné členství manželů, dědictví</i>	69
ZÁVĚR	70
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	74

ÚVOD

Bakalářská práce je členěna do osmi ucelených kapitol a zabývá se vývojem právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor. Vysvětluje a hodnotí právní úpravu bytového spoluvlastnictví vycházející ze zákona č. 89/2012 Sb., a v souvislosti s přechodným ustanovením § 3063 zákona č. 89/2012 Sb. se zaměřuje i na právní úpravu bytového vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb. Vzhledem k tomu, že téma bakalářské práce je velmi široké, zaměřuje se pouze na některé důležité oblasti dané problematiky. Dále upozorňuje na aktuální změny, ke kterým došlo oproti dosud platné právní úpravě v souvislosti s novelou občanského zákoníku neboli zákona č. 163/2020 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. července 2020, a díky níž doznala komplexních změn zejména úprava bytového spoluvlastnictví. Cílem této práce je tedy vytvoření vlastního názoru na danou oblast a poukázat na praktické důsledky některých platných právních předpisů.

V prvních třech kapitolách se práce nejprve věnuje historickému vývoji tohoto institutu, vymezuje některé základní pojmy bytového spoluvlastnictví včetně společných částí domu a objasňuje rozdíly mezi pojmem bytová jednotka vymezená dle zákona č. 72/1994 Sb., a pojmem jednotka vymezená dle zákona č. 89/2012 Sb. Dále se stručně zabývá nebytovými prostory a možnostmi bydlení v nich. Upozorňuje také na novelizaci občanského zákoníku, která se dotkla především SVJ, a stručně charakterizuje změny, které přinesla. K jakým konkrétním změnám došlo, a co bylo jejich cílem, pak práce podrobněji vysvětluje v dalších kapitolách.

Ve čtvrté kapitole se práce zabývá různými způsoby vzniku jednotek, dále přibližuje problematiku týkající se prohlášení vlastníka a jeho případných změn. Navazující pátá kapitola se věnuje převodu bytových jednotek, v souvislosti s novelizací § 1186 vysvětluje, jaké dluhy a závazky přecházejí na nabyvatele jednotky spolu s jejím převodem, dále se zabývá existencí předkupního práva, jehož působnost se novelou OZ opět poněkud zužuje, a které se týká nejenom spoluvlastníka, ale také nájemce. Šestá kapitola se zaměřuje na práva a povinnosti vlastníka jednotky, zmiňuje se o nájemním bydlení, a především pak upozorňuje na změny, které v této oblasti přinesla novela OZ, například upřesnění

rozsahu vlastnických práv týkajících se stavebních úprav společných částí domu, které jsou určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Novelizován byl dále § 1184 OZ, který stanovuje podmínky, kdy může soud nařídit nucený prodej bytové jednotky.

Obsahem sedmé kapitoly je společenství vlastníků jednotek včetně některých dalších změn v oblasti právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Družstevnímu bydlení, o kterém se stále častěji mluví v souvislosti s rostoucími cenami nemovitostí, se práce věnuje v osmé kapitole, kde vysvětluje mimo jiné rozdíl mezi bytem v soukromém vlastnictví a družstevním bytem, a upozorňuje na výhody i nevýhody družstevního bydlení.

1. VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Bydlení představuje jednu ze základních lidských potřeb, která má zcela zásadní význam pro formování člověka a jeho osobnosti a podílí se na jeho začlenění do společnosti. Bydlení je pro většinu lidí spojeno s vnímáním domova, s pocitem osobní svobody, a pokud nemají kde složit hlavu, nemohou se seberealizovat, nerozvíjí se. Přestože v zákoně výslovně nenalezneme právo na bydlení, význam bydlení jako základní lidské potřeby je vyjádřen v řadě mezinárodních dokumentů, jimiž je Česká republika vázána. Důležitost tohoto institutu je dána tím, že nejde pouze o soukromou věc každého člověka, ale je i ve veřejném zájmu, aby tato potřeba byla uspokojena. V České republice ústavně zaručuje právo vlastnit majetek Listina základních práv a svobod, a to Hlava druhá, Oddíl první, čl. 11.¹

1.1 Historický vývoj

Institut vlastnictví bytu je velmi starý a určité zmínky o bytech můžeme najít u starověkých civilizací. Ve starověkém Římě existovaly byty v podobě tzv. insulae, což byly velké nájemní domy pro nižší a střední třídy obyvatelstva, a často měly 6–7 pater. Tehdejší právo lpělo důsledně na zásadě superficies solo cedit (latinsky, česky povrch ustupuje půdě, ve významu stavba je součástí pozemku). Bezvýhradné dodržování této zásady způsobilo, že klasické římské právo nebylo k institutu zcela uzpůsobeno. Z toho důvodu není dosud jisté, zda byty byly již v době antického Říma předmětem vlastnického práva, neboť ani domy nebyly považovány za věci.²

Za feudalismu bylo bytové vlastnictví v Evropě rozšířeným právním institutem, což zřejmě souviselo se středověkým partikularismem. Podle feudální teorie tzv. děleného vlastnictví, se vlastnictví dělilo na vrchní a užitkové. V jednotlivých domech, kde byly obytné byty, platilo, že vrchní vlastnictví náleželo vlastníkov domu a užitkové vlastnictví náleželo vlastníkům jednotlivých bytů, kteří měli k těmto bytům rozsáhlá dispoziční práva a neomezené množství užívacích práv.

¹ Usnesení č. 2/1993 Sb., *usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky*

² PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-665-4, s. 10-12

Ve všech oblastech však vlastnictví bytů nebylo pojímáno stejným způsobem. Někde bylo považováno jako jediná forma bytového vlastnictví, jinde zase jen jako forma převládající. Bylo například běžné v předrevoluční Francii, existovalo také na našem území.³

K radikálním změnám dochází na přelomu 18. a 19. století, kdy bylo vlastnictví bytů považováno za feudální přežitek, který se nehodí do moderní společnosti založené na peněžním hospodářství. Vlastnictví bytů tak bylo postupně omezováno a likvidováno. Začíná se opět prosazovat římskoprávní superficiální zásada, což vyhovovalo tehdejšímu revolučnímu smýšlení, a v důsledku toho ustupuje význam vlastnictví bytů do pozadí, a to až do počátku 20. století. Většina evropských zemí zaznamenala úpadek či vymizení bytového vlastnictví.⁴ Na našem území bylo samotné vlastnictví bytů připuštěno až v návrhu nového kodexu soukromého a veřejného práva tzv. Codexu Theresianus, jehož konečná podoba byla Marií Terezií předložena v roce 1766.⁵ Přestože byl nakonec pro značnou rozsáhlost a neuspokojivost kodex odmítnut, stal se jedním ze základních stavebních kamenů pro Všeobecný zákoník občanský (ABGB)⁶, který upravoval v § 417 až 419 poměr stavby k pozemku, v souladu se zásadou superficies solo cedit. Podle této zásady stavba nebyla samostatnou věcí, ale součástí pozemku a vlastníkem stavby byl vlastník pozemku.

Situace v rozvoji institutu vlastnictví bytu se zlepšila po 1. světové válce, kdy bylo zapotřebí značné rozšíření bytového fondu a renovace toho stávajícího. Silný zájem na rozvoji vlastnictví bytů měla především střední třída obyvatelstva. Tehdejší československá vláda situaci vyřešila například přijetím vládního nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi. Majitelé domů byli povinni oznámit příslušné obci, v jejímž správním obvodu se nacházel jejich dům, počet prázdných nebo málo využívaných bytů. Tato povinnost se netýkala jen majitelů

³ NOVOTNÝ, M., FIALA, J, HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9, s. VII

⁴ KRÁLOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytů*. Praha, 2010. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Fakulta filozofická, Univerzita Karlova, Fakulta právnická, Katedra občanského práva. Vedoucí práce doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁶ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) – Všeobecný zákoník občanský, v české právní praxi označovaný jako *obecný zákoník občanský (ve zkratce o. z. o.)*, vyhlášen byl 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s., s účinností od roku 1812

domů, ale také majitelů bytů o čtyřech a více místností, pokud byl počet obytných místností alespoň o dvě větší než počet osob, jež v domě bydlely. Obce, které neměly dostatek bytů, byly zmocněny v souladu s výše uvedeným nařízením k zabírání bytů nebo jen jejich jednotlivých místností. Po skončení druhé světové byl bytový fond opět rozsáhle poničen a bylo třeba provést jeho obnovu a rozvoj. Ve velkém se stavěly domy s byty nájemními i vlastnickými. Řada zemí přijala nové zákony, které se zabývaly úpravou bytového vlastnictví s cílem vyřešit prohlubující se nedostatek bytů. U nás byl například přijat zákon č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče, který opět umožnil výrazné zásahy do vlastnického práva k bytům.⁷

Prvním socialistickým právním předpisem byl zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který však do institutu vlastnictví bytů nic nového nepřinesl. K významným změnám v oblasti právní úpravy vlastnictví bytů došlo až v roce 1965, kdy byl ve snaze konečně vyřešit dlouho přetrvávající bytovou krizi předložen návrh zákona o osobním vlastnictví bytů a následně přijetím zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, byl v dějinách československého státu poprvé zaveden institut osobního vlastnictví bytů do našeho právního řádu.⁸ Základním předpokladem, ze kterého zákon vycházel, bylo osobní vlastnictví bytů, spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku vždy následovalo právní osud bytu a bylo tedy až druhořadé. Zákon ve svém původním znění dokonce umožňoval prodej bytů do osobního vlastnictví pouze v těch domech, ve kterých byly prodány všechny byty. V době komunistického režimu bylo rozlišováno několik druhů a forem vlastnictví, které byly tehdejším právním řádem různě preferovány, a podle toho jim byla poskytována i právní ochrana. Právní řád upravoval tři základní druhy vlastnictví, a to socialistické společenské vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví.⁹

⁷ KRÁLOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytů*. Praha, 2010. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Fakulta filozofická, Univerzita Karlova, Fakulta právnická, Katedra občanského práva. Vedoucí práce doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

⁸ NOVOTNÝ, M., FIALA, J, HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9, s. VII

⁹ KRÁLOVÁ, SILVIE. *Vlastnictví bytů*. Praha, 2010. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Fakulta filozofická, Univerzita Karlova, Fakulta právnická, Katedra občanského práva. Vedoucí práce doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Po událostech ze 17. listopadu 1989 došlo k významným změnám v tehdejší společnosti, které se pak odrazily také v právní úpravě. Socialistickou diferenciaci vlastnictví odstranil ústavní zákon č. 100/1990 Sb.,¹⁰ díky kterému se na vlastnictví začalo opět pohlížet jako na nedělitelný pojem, který má zajištěnou stejnou právní ochranu bez ohledu na subjekt. Určitě dalším důležitým bodem změny právní úpravy bylo přijetí zákona č. 509/1991 Sb., novely starého občanského zákoníku.¹¹ Po rozpadu Československé republiky byl Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky 24. března 1994 přijat zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který byl již plně postaven na demokratických základech tehdejší společnosti a upravoval vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Zákon o vlastnictví bytů byl několikrát novelizován. Mezi nejvýznamnější novely ZVB patřil bezesporu zákon č. 103/2000 Sb.,¹² který upravoval celou řadu dosud nejasných ustanovení ZVB, především však přinesl novou úpravu SVJ.¹³

1.2 Teoretické koncepce vlastnictví bytu

V české právní teorii existují čtyři základní koncepce nahlížení na institut vlastnictví bytu, které lze rozeznat i v zahraničním kontextu. Odlišnosti těchto jednotlivých koncepcí lze spatřovat především v pojetí složení tohoto institutu týkající se počtu vlastnických práv, která ho tvoří. Koncepce se také rozcházejí v názoru, jestli je předmětem práva jenom jeden objekt (dům nebo byt) či více objektů (dům a byt). Pojetí bytu je v monistické koncepci bráno jako výlučný předmět vlastnického práva. Společné části bytu buď nejsou vůbec uznány, nebo uznány jsou, ale není jim přiznáno žádné vlastnické právo. Z této koncepce

¹⁰ Ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci, jenž nabyl účinnosti dne 23. 4. 1990

¹¹ Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (tzv. velká novela občanského zákoníku), jenž nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1992

¹² Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

¹³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

vyplývá, že byt je předmětem vlastnictví a jeho společné části jsou předmětem spoluvlastnictví. Ke spoluvlastnictví se přistupuje akcesoricky, tedy s ohledem na hlavní vlastnické právo. Na této koncepci byl postaven zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Byt byl výlučným předmětem vlastnictví a dům či jeho společné části byly předmětem osobního spoluvlastnictví. V případě této dualistické koncepce je dům hlavním předmětem právních vztahů a je na něj nahlíženo jako na předmět spoluvlastnictví. K domu pak přistupuje právo k bytu.¹⁴ Z dualistické koncepce vycházejí ustanovení v zákoně č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, a staví na ní i nová právní úprava bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku účinném od 1. 1. 2014. Ze zákona je dualisticko-monistickým pojetím uznáno, že dům a byt jsou dva samostatné předměty vlastnictví, které ale vystupují jako jeden celek. Tento celek je tvořen spoluvlastnictvím domu a vlastnickým právem k bytu. Antivlastnická teorie uznala právní povahu bytu jako věc v právním slova smyslu.¹⁵

1.3 Vývoj bytového práva na území České republiky

Obecný občanský zákoník¹⁶ vycházel z povahy věci takové, že dům je součástí pozemku a tím pádem i věcí nedělitelnou. Existence bytu byla v tomto smyslu zákoníkem popřena. Nicméně uznával „tzv. spoluvlastnictví reálné v případě, že jsou spoluvlastníkům přiděleny určité neoddělitelné části. Rovněž také připouštěl například vypořádání společenství práv reálným rozdělením společné věci. K zákazu reálného dělení nemovitostí došlo až nařízením ministerstva vnitra a spravedlnosti č. 1/1857 ř. z., o zákazu dělení domů v Království českém, a zákonem č. 50/1879 ř. z., o tom, pokud se mohou dělit stavení podle částí hmotných.“¹⁷

¹⁴ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOU, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 1

¹⁵ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-665-4, s. 32-34

¹⁶ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) – Všeobecný zákoník občanský

¹⁷ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOU, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 3

1.3.1 Osobní vlastnictví

Jak už bylo zmíněno, v našem státě byla první zákonná úprava vlastnictví bytů přijata až po druhé světové válce, a to zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Právní úprava zde obsažená poukazovala na vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu ve vztahu akcesorickém. Z toho vyplývá, že původní zákon prosazoval monistickou teorii.¹⁸ Za dobu své platnosti a účinnosti byl zákon o vlastnictví bytů čtyřikrát novelizován. Pro vznik a trvání vlastnického práva byly zákonem stanoveny přísné podmínky, ale zároveň zde bylo poprvé umožněno vlastnictví bytů několika občany v rámci jedné nemovitosti. Jedině v domě, kde byly prodány všechny byty, bylo povoleno získat vlastnické právo k jednomu bytu. Zároveň musely být splněny další podmínky, a to, že nabyvatelem vlastnického práva mohla být pouze fyzická osoba nebo manželé v bezpodílovém spoluvlastnictví, a současně samostatné vlastnictví nebytového prostoru bylo povoleno pouze s vlastnictvím bytu v daném domě.¹⁹

1.3.2 Bytové vlastnictví

Nová právní úprava vlastnictví bytů byla přijata po roce 1989 v reakci na změnu společenského a politického systému. Úprava vyzdvihovala nutnost respektovat všechny formy vlastnictví bytů a současně deklarovala rovnoprávnost vlastníků bytů při jejich dispozici s bytem. Byl přijat zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorám a doplňují některé zákony. Zákon svým koncepčním pojetím podpořil dualistické stanovisko, které vyzdvihuje spoluvlastnictví nemovité věci. Nicméně provedení nebylo příliš šťastně zvolené. Hlavním předmětem bylo spoluvlastnictví budovy, ke kterému patří vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílové spoluvlastnictví společných částí budovy. Zákon dokonce dále připouštěl vlastnictví bytové jednotky i pro právnické osoby.²⁰ Co se týče vlastnictví

¹⁸ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOU, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 3

¹⁹ PULGRE, Lukáš. *Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha, 2019. Diplomová práce. Vysoká škola finanční a správní, Fakulta právních a správních studií. Vedoucí práce JUDr. Adam Zítek, Ph.D.

²⁰ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOU, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 3

nebytového prostoru, a jiných míst nesloužících primárně k trvalému obývání, bylo možné pouze s vlastnictvím bytu v daném domě.

Další významnou změnou bylo zavedení institutu společenství vlastníků jednotek, které bylo původně bráno jako právnická osoba. V praxi se ale společenstvím rozuměl soubor všech vlastníků jednotek a spoluvlastníků společných částí v domě. Postupně vznikalo společenství vlastníků jednotek, kterému novelizace zákona o vlastnictví bytů zákonem č. 103/2000 Sb., přiznala právní subjektivitu SVJ. Po splnění zákonných podmínek poté začala vznikat společenství vlastníků jednotek, přičemž členství v nich bylo povinné. Pokusů o nahrazení zákona č. 72/1994 Sb. bylo několik, ale přijetí nového zákona se nikdy neuskutečnilo. Nakonec některé jeho problémy vyřešily jeho novelizace.²¹

1.3.3 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je upraveno v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, který nabyl účinnosti 1. ledna 2014. Právní úpravě vlastnictví je věnována část třetí, hlava II, díl 4, oddíl 5 s názvem Bytové spoluvlastnictví. Pojem spoluvlastnictví jasně vyjadřuje, co je hlavní spoluvlastnictví, a co akcesorium. To znamená, že právním předpokladem vlastnictví bytu je spoluvlastnictví nemovitosti, typicky pozemku, nebo práva stavby, jehož součástí je dům, popřípadě domu, pokud je samostatnou nemovitou věcí. Z čehož tedy vyplývá, aby toto právo mohlo existovat, je nutné spoluvlastnit nemovitou věc. Současná právní úprava spoluvlastnictví vychází i nadále z dualistické koncepce s hlavním důrazem na byt a dům, což potvrzuje důvodová zpráva.²²

Významným podzákoným pramenem práva bytového spoluvlastnictví je prováděcí právní předpis, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, jež v ustanovení § 1 odst. 1 upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, dispozitivní společné

²¹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 3

NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9, s. IX

²² SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 4

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

části nemovité věci a dále rozebírá procesy související se správou domu a pozemku. Ustanovení tohoto nařízení týkající se bytu platí také pro nebytový prostor.

1.3.4 Superficies solo cedit

Jak už bylo zmíněno, občanský zákoník se navrácí k zásadě superficies solo cedit, podle níž je stavba součástí pozemku. Případů, kdy je celá stavba a pozemek, na kterém se nachází, ve vlastnictví téhož subjektu, se týká ustanovení § 3054 OZ sjednocující vlastnický režim stavby coby samostatné věci v právním slova smyslu vzniklé před 1. 1. 2014. V případě odlišného vlastnického režimu stavby a pozemku pod touto stavbou se ve shodě s § 3055 odst. 1 OZ dnem 1. 1. 2014 stavba součástí pozemku nestane. Pokud pak později dojde ke sjednocení vlastnického režimu, tak se stavba stane ve shodě s § 3058 odst. 1 OZ součástí pozemku v okamžiku sjednocení vlastnického režimu. Zvláštní postup pro případ, že je stavba zřízena na více pozemcích upravuje OZ v § 3059. Tato právní úprava doplňuje úpravy § 3054 až 3058 OZ a umožňuje, aby se superficiální zásada uplatnila i ve vztahu k pozemku, na němž leží alespoň převážná část stavby. Judikatura Nejvyššího soudu²³ vychází ze závěru, podle kterého se stavba stane součástí pozemku, na kterém se nachází z převážné části. Mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, na kterém je převážná část stavby, je založeno zákonné předkupní právo podle § 3059 OZ ve spojení s § 3056 odst. 1 OZ, a to bez ohledu na to, zda vzhledem k přesahům stavby na další pozemky budou splněny podmínky pro použití ustanovení o přestavku. Zákonné předkupní právo náleží i spoluvlastníkům pozemku, na němž se nachází převážná část stavby jiného vlastníka, a opačně spoluvlastníkům stavby ve vztahu k pozemku, na kterém se stavba svou převážnou částí nachází. Jednotka vzniklá podle ZVB stavbou není,²⁴

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2020, sp. zn. 22 Cdo 1952/2019

²⁴ *Předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby na něm zřízené*. Profipravo.cz, 2021 [online]. [cit.10.2.2022]. Dostupné z: https://www.profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=75&id_article=262805&csum=a187c5e7

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 1585-1595, 1624-1628

ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Pravniprostor.cz, 2020. [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektere-otazky-spojene-s-vlastnictvim-bytu>

a podle § 3 odst. 2 ZVB se na ni vztahují právní předpisy týkající se nemovitostí. Ani jednotka podle § 1159 OZ není stavbou, jakkoli ji zákon označuje za věc nemovitou. Z toho plyne, že převod jednotky není omezen zákonným předkupním právem založeným § 3056 OZ ve vztahu ke stavbám.²⁵

1.4 Novela občanského zákoníku

Novela zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 15. dubna 2020 vyhlášena ve Sbírce zákonů pod číslem 163/2020 Sb., s účinností od 1. července 2020. Předmětem této právní úprava byla zejména úprava institutu bytového spoluvlastnictví, obsažena v § 1158-1222 OZ. Aktuální novelizace občanského zákoníku se týkala především SVJ, ale proti všem očekáváním došlo také ke změně zákona o obchodních korporacích a družstev, což má velký význam pro bytová družstva. Družstevnímu bydlení se samostatně věnuje kapitola osmá.

1.4.1 Praktický dopad novely na některé aspekty bytového spoluvlastnictví

I když některé změny v novelizaci mají technický charakter, tak jiné změny mohou přímo ovlivnit fungování bytových domů a jejich správu. Cílem novelizace bylo zjednodušit a zefektivnit některé procesy a povinnosti související s vlastnictvím bytových jednotek a správou domu.²⁶ Změny se významně dotkly například povinných náležitostí prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, jednodušší bude také provádění změn prohlášení. Ke změnám došlo i v povinnostech pro prohlášení vlastníka při rozdělení domu na jednotky. Mezi tyto povinnosti nově patří pouze údaje o vymezované nemovitosti, tedy například vymezení jednotek a podílů na společných částech. Naopak stanovy již obsahem tohoto prohlášení být nesmí, a lze je přijímat už pouze samostatně. Z pohledu vlastníka jednotky je zcela jistě

²⁵ ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Pravniprostor.cz, 2020. [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektere-otazky-spojene-s-vlastnictvim-bytu>

²⁶ DRASTICHOVÁ, Tereza. *Novela občanského zákoníku 2020 ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví*. Sedlakovalegal.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.sedlakovalegal.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-2020-ve-vztahu-k-bytovemu-spoluvlastnictvi/>

nejvítanější změnou zrušení zákonného předkupního práva, které se v podstatě v § 1124 a § 1125 OZ vrací do starých kolejí. Předkupní právo platí ve lhůtě šesti měsíců, a to v jen v případě, kdy se daná osoba stala spoluvlastníkem mimo vlastní vůli či iniciativu, třeba dědictvím. Obecná povinnost nabízet nemovitost ostatním zanikla. Prodávající ji tak může prodat komukoli, a kdy bude chtít. Podrobněji se pak předkupnímu právu a změně prohlášení věnuje kapitola 5. Spousta pozitivních změn se dotkla společenství vlastníků jednotek. Asi největších změn se dočkal způsob založení společenství vlastníků. Jakákoliv změna stanov SVJ se již obejde bez notáře, což umožňují nově doplněné odst. 4 a 5 ustanovení §1200 OZ. Dále byl zaveden díky návrhu Hospodářské komory ČR nový právní institut náhradního shromáždění.²⁷ A jiná pravidla platí pro správu domu před vznikem společenství. Dále došlo k úpravě způsobu založení SVJ a k upřesnění doby povinného založení SVJ. Zjednodušil se především postup, který je aplikován v případech, kdy je domáháno soudního prodeje jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti takovým způsobem, který podstatně omezuje nebo znemožňuje vykonávat práva ostatních vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek je níže věnována samostatná kapitola, kde jsou mimo jiné také podrobněji řešeny jednotlivé změny. Pokud má některé společné části domu vlastník jednotky ve výlučném užívání, má právo provádět údržbu a opravu těchto částí v určitém rozsahu, který byl novelou občanského zákoníku výrazně zkonkretizován.²⁸

²⁷ SLUKA, Veronika. *Deset největších změn, které přináší novela občanského zákoníku*. Melnicko.cz. 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://melnicko.cz/deset-nejvetsich-zmen-ktere-prinasi-novela-obcanskeho-zakoniku/>

²⁸ KAPLAN, Filip. *Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku*. Pravniprostor.cz, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>

Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

2. VYMEZENÍ JEDNOTKY PODLE ZÁKONA

Vymezení pojmu jednotka dle občanského zákoníku je odlišné od vymezení pojmu jednotka dle zákona o vlastnictví bytu, i když je použito stejné termínové označení. Jednotka podle ZVB je pouze byt, který je rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, a je součástí domu. Úkolem této kapitoly je rozdíly mezi nimi vysvětlit a objasnit také další pojmy.

2.1 Jednotka

Bytová jednotka vymezená dle zákona o vlastnictví bytů není věcí v právním smyslu. Lze ji sice samostatně převádět či zatížit jiným věcným právem, jako by se jednalo o samostatnou nemovitou věc, zároveň však nemovitostí není, neboť takto nebyla definována zákonem. Občanský zákoník pojetí jednotky podstatně změnil, neboť jednotku pojal zcela odlišně od § 2 písm. h) ZVB. V OZ totiž není jednotkou myšlen pouze byt, ale také nebytové prostory, rozestavěný byt i rozestavěný nebytový prostor, jako prostorově oddělená část domu. Jednotka zahrnuje podle § 1159 OZ nejen byt, ale zároveň i podíl na společných částech nemovité věci. Jednotka je podle zákoníku věcí nemovitou. Jako nemovitá věc zde přichází v úvahu zejména pozemek, jehož součástí je s ohledem na občanským zákoníkem zavedenou superficiální zásadu dům dle § 506 OZ. Dále může být nemovitou věcí i právo stavby.²⁹

2.2 Byt

Za oddělenou část domu se pro účely vymezení jednotky považuje podle § 1158 OZ byt. V tomto případě však není možné použít ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou součástí domu. Byt musí být obecně definován jako stavebně uzavřená část budovy, která je svou povahou a velikostí schopná zajistit bytovou potřebu člověka. Dále musí být zajištěn přístup do bytu ze společných částí a dodržena oddělenost od ostatních bytů. Zákon

²⁹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 5

ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Pravniprostor.cz, 2020. [online]. [cit. 29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektere-otazky-spojene-s-vlastnictvim-bytu>

o vlastnictví bytů byt definoval v § 2 písm. b) jako místnost nebo soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Podle OZ však již rozhodnutí stavebního úřadu není určujícím kritériem. Byt je v § 2236 odst. 1 OZ vymezen pro účely nájemní smlouvy k bytu jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu. Je tvořen obytným prostorem, který je určen k účelu bydlení. Zákon povoluje i ujednání, kterým lze pro účely bydlení pronajmout byt i jiný obytný prostor.³⁰ Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že pokud určité prostory nebyly vymezeny jako jednotka, netvoří samostatnou část domu a nelze k nim určit vlastnické právo.³¹

2.2.1 Příslušenství a součásti bytu

Podle § 505 OZ je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Na základě analýzy své dosavadní praxe Nejvyšší soud definoval dvě kritéria, podle kterých je potřeba postupovat při hodnocení toho, zda je nebo není určitá věc součástí hlavní věci. První kritérium vzájemná sounáležitost věcí je spíše subjektivní a záleží na tom, co je považováno za věc podstatnější. Druhé kritérium míra oddělitelnosti je více objektivní a sleduje spojení věcí především ve smyslu fyzickém.³² ZVB se problematice součástí a příslušenství bytu vůbec nevěnuje, a proto je v případě obecného řešení otázky součástí a příslušenství bytu nutné nahlédnout předešlé právní úpravy, a to do zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Podle ustanovení tohoto zákona může příslušenství bytu výhradně užívat pouze vlastník příslušného bytu, přičemž za příslušenství bytu se kromě vedlejší místnosti, považují také vedlejší prostory ležící mimo byt, pokud jsou určeny k tomu, aby byly užívány společně s bytem.³³ Podle rozsudku Nejvyššího soudu se „za příslušenství bytu považují kromě místností nacházejících se v bytě, jako je například komora, předsíň, koupelna, také prostory nacházející se mimo byt, například sklep, dřevník, kolna apod. Podstatné je jejich účelové určení,

³⁰ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 5-6

³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.4.2010, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008

³² UDVAROS, Klára. *Součást věci ve světle aktuální judikatury*. Epravo.cz, 2019. [online]. [cit. 19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/soucast-veci-ve-svetle-aktualni-judikatury-109123.html>

³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.1.2004, sp. zn. 26 Cdo 2195/2003

což znamená, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem. Je však nutné zdůraznit, že byt podle OZ není samostatnou věcí v právním smyslu, neboť věcí v právním smyslu je jednotka.³⁴ V souvislosti s výše uvedeným byla soudy často řešena otázka týkající se sklepní kóje jako příslušenství bytu, která je vedlejším prostorem ležícím mimo byt, ale určeným k užívání s ním. Hlavně v okamžiku převodu vlastnického práva k bytu způsobovalo nahlížení na sklepní kóji jako na příslušenství bytu problémy, protože neexistovala sjednocená soudní praxe ohledně otázky, zda sklepní kóje jako příslušenství bytu sdílí nebo nesdílí jeho právní osud.³⁵ Podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 tvoří „příslušenství samostatné věci, jež mohou být samostatným předmětem právních vztahů. V platném právu neexistuje ustanovení, podle kterého by příslušenství věci přecházelo na nabyvatele současně s věcí hlavní“. Podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008, platí předchozí právní názor „přiměřeně také pro příslušenství bytu, které se nachází mimo byt, tedy i pro sklepní kóji, neboť kdyby platilo, že příslušenství vždy sdílí právní osud věci hlavní, zákon by to buď výslovně vyjádřil, anebo by stanovil, že se jedná o součást bytu.“ Dále je tu otázka, zda jsou balkony, dveře nebo okna součástí bytu, anebo jde o společné části. Podle § 4 zákona ZVB vlastník budovy určuje svým prohlášením prostorově vymezené části budovy, které se stanou za podmínek stanovených zákonem ZVB a v souladu se stavebním určením bytovými jednotkami dle § 2 písm. h) a společnými částmi domu dle § 2 písm. g). Společné části budovy vymezuje zákon jen demonstrativně, okna v tomto výčtu nejsou, neoznačuje je však ani výslovně za součást jednotky. Z dostupné judikatury jednoznačně vyplývá, že záleží na tom, zda „vlastník v prohlášení podle § 4 ZVB vymezí například okna jako součást jednotky či jako společnou část budovy. Pokud prohlášení vlastníka neobsahuje takovéto určení, pak jsou okna společnými částmi budovy. Vzhledem k tomu, že okna na chodbách, podestách,

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.7.2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003

³⁵ MLÝNKOVÁ, Jana. *Sklepní kóje jako příslušenství bytové jednotky nebo společná část domu určená k výlučnému užívání vlastníka bytové jednotky*. Advokatnidenik.cz, 2019. [online]. [cit. 19.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/10/03/sklepni-koje-jako-prislusenstvi-bytove-jednotky-nebo-spolecna-cast-domu-urcena-k-vylucnemu-uzivani-vlastnika-bytove-jednotky/>

v kočárkárnách, sušárnách apod., jsou přístupná ze společných prostor v domě a je zjevné, že jsou určeny pro společné užívání, není tak pochyb, že jsou společnou částí budovy. Pokud vlastník v prohlášení výslovně neurčí něco jiného, lze také okna přístupná jen z jediné jednotky nepochybně považovat za společnou část budovy, neboť jsou součástí vnější konstrukce obvodových zdí domu.³⁶ V případě, že tedy zákon určité prostory výslovně nepovažuje za společné části domu, neznamená to ještě, že se jedná o součást jednotky. Je třeba zkoumat obsah prohlášení vlastníka, případně smlouvu o výstavbě, protože určité prostory mohou být vyhrazeny režimu součásti jednotky.

OZ definuje v § 510 příslušenství bytu podobně jako již zmíněný zákon č. 40/1964 Sb., ale s jednou významnou změnou, ve výslovném ustanovení, že věc hlavní a její příslušenství mají totožný právní osud. Dřívější právní normy uznávaly jako příslušenství bytu jen vedlejší místnost nebo vedlejší prostor. Podle OZ se může jednat o komory, sklepy, ale i klimatizační jednotky. Uvedené příslušenství lze sice považovat za samostatné, ale nelze je považovat za přímé součásti bytu. Podle občanského zákoníku je součástí bytu vše, co k němu podle jeho povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím byt znehodnotil. Jde tedy například o podlahovou krytinu, topení, vnitřní instalace, okna, dveře. Všechny tyto části tvoří s bytem jeden nedělitelný celek. Vlastník hlavní věci je oprávněn užívat nejen hlavní věc, ale stejně tak její příslušenství. Další podstatná změna v OZ je v pojetí společných částí domu. Co se týče již zmíněné sklepní kóje, z ustanovení § 5 odst. 1 písm. i) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které upravuje některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím, jasně vyplývá, že v případě sklepní kóje jde o společnou část domu přenechanou do výlučného³⁷ užívání některému z vlastníků jednotek. O společné části jde i tehdy, když jsou dostupné pouze z jediného bytu. Toto ustanovení se tak vztahuje například

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.7.2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013

³⁷ MLÝNKOVÁ, Jana. *Sklepní kóje jako příslušenství bytové jednotky nebo společná část domu určená k výlučnému užívání vlastníka bytové jednotky*. Advokatnidenik.cz, 2019. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/10/03/sklepni-koje-jako-prislusenstvi-bytove-jednotky-nebo-spolecna-cast-domu-urcena-k-vylucnemu-uzivani-vlastnika-bytove-jednotky/>

Vysvětlení základních pojmů NOZ. Lifeprofit.cz, 2016. [online]. [cit.10.2.2022]. Dostupné z: <https://www.lifeprofit.cz/novinky/vysvetleni-pojmu-noveho-obcanskeho-zakoniku>

i na balkony nebo okna, neboť jsou jako společná část výslovně uvedeny, a proto budou formálně stále částí společných částí, ale soukromě užívané. Příslušenství nemovitosti je funkčně spjato s nemovitostí. Může jím být například studna nebo vedle stojící budova. Příslušenství při prodeji automaticky přechází na kupujícího, neboť sdílí osud hlavní věci. Vybavením bytu je například jeho nábytek nebo osvětlení. Při prodeji nemovitosti nedochází k automatickému převodu vlastnického práva k vybavení, rozdíl od součástí a příslušenství, a proto se doporučuje specifikovat ho v kupní smlouvě.³⁸

2.3 Dvojkolejnost právní úpravy

V přechodném ustanovením § 3063 OZ byla do našeho právního řádu zavedena dvoukolejnost právních režimů bytového spoluvlastnictví, a proto jsou ve statistikách uváděny jednotky vymezené v režimu zavedeném ZVB a vedle toho jednotky vymezené dle úpravy obsažené v OZ. Výše uvedené ustanovení si klade za cíl, za prvé vyloučit, aby v rámci jednoho bytového spoluvlastnictví byly dva druhy jednotek vymezené dle dvou různých právních režimů, a za druhé chránit již nabytá práva vlastníků. Komplikace v tomto ohledu způsobuje především změna koncepce bytového spoluvlastnictví spočívající i ve změně věcné podstaty jednotky. Pro určení, kterým právním režimem se bude bytové spoluvlastnictví řídit, je stěžejní okamžik nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě. Pokud k němu došlo již před nabytím účinnosti OZ, budou i další vlastnická práva k jednotkám v tomto domě vznikat i po nabytí účinnosti OZ na základě dosavadních právních předpisů, tedy dle ZVB. Slabým místem tohoto³⁹ ustanovení je, že nepřipouští sloučení starých a nových jednotek a vylučuje vznik takového vlastnictví bytů, které by v sobě slučovalo právní režim založený ZVB i právní režim založený OZ. To ostatně potvrzuje také důvodová zpráva k tomuto

³⁸ MLÝNKOVÁ, Jana. *Sklepní kóje jako příslušenství bytové jednotky nebo společná část domu určená k výlučnému užívání vlastníka bytové jednotky*. Advokátnídeník.cz, 2019. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/10/03/sklepni-koje-jako-prislusenstvi-bytove-jednotky-nebo-spolecna-cast-domu-urcena-k-vylucnemu-uzivani-vlastnika-bytove-jednotky/>

Vysvětlení základních pojmů NOZ. Lifeprofit.cz, 2016. [online]. [cit.10.2.2022]. Dostupné z: <https://www.lifeprofit.cz/novinky/vysvetleni-pojmu-noveho-obcanskeho-zakoniku>

³⁹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 22

ustanovení, podle níž je naprosto vyloučen vznik vlastnictví bytu, které v sobě slučuje jak právní režim podle ZVB, tak právní režim dle OZ v jednom a též domě. OZ totiž zásadně mění pojetí jednotky, a proto na jednotky vymezené podle ZVB se bude nadále vztahovat režim tohoto zákona, což platí také v případě, že podle tohoto zákona vzniklo vlastnické právo i jen k jedné jednotce. K transformaci na jednotky podle OZ by mohlo dojít snad jen změnou prohlášení podle § 1169 OZ.⁴⁰

Na práva a povinnosti vlastníků jednotek vzniklá po 1. 1. 2014 se podle § 3028 odst. 1 OZ uplatní právní úprava obsažená v OZ. Vznik bytového vlastnictví včetně práv a povinností vzniklých přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se řídí podle dosavadních právních předpisů. Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví byla vzhledem ke značnému množství nejasností vydána výkladová stanoviska expertní skupiny Komise pro aplikace nové civilní legislativy. Bytového spoluvlastnictví se týká stanovisko č. 7, podle kterého po nabytí účinnosti OZ bude vlastník jednotky vymezené dle ZVB převádět stále tuto jednotku, jak je zapsána v katastru nemovitostí. Ve stanovisku č. 17 dospěla Komise k závěru, že k tomu, aby se vznik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě řídil ZVB, není nutné, aby došlo k převodu jednotky z vlastníka budovy na další osobu do 31. prosince 2013, ale stačí, když bylo nejpozději s účinky k tomuto datu vkladem vloženo do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy. Jestliže tedy k tomuto datu k zápisu prohlášení vlastníka domu vkladem do katastru nemovitostí došlo, pak má po 1. lednu 2014 nájemce jednotky vymezené dle ZVB, pouze předkupní právo k této jednotce při jejím prvním převodu dle § 1187 odst. 1 OZ. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Pokud nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti nepřijme, předkupní právo zanikne.⁴¹

⁴⁰ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOU, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 22

⁴¹ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 923-924

SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOU, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 22

3. Společné části domu

Vzhledem k novému vymezení jednotky je nutné si definovat i společné části domu. Jak už bylo řečeno, tak vlastnictví bytové jednotky v bytovém domě souvisí s podílem na užívání společných částí domu. Každý vlastník má tedy právo užívat nejen svůj byt, ale i jeho společné části. Při užívání společných částí musí vlastník myslet na to, že nesmí dalším vlastníkům bytů ztěžovat dosažení stejného práva na užívání společných prostor. Toto právo by mohlo být narušeno například při neoprávněném zabírání společných prostor, jejich poškozováním nebo úpravou. Přesné vymezení společných prostor je zásadní při jejich významnějších rekonstrukcích, kterými může být zateplení či výměna oken. V případě rekonstrukcí společných částí má vlastník jednotky povinnost hradit pouze údržbu a drobné opravy. Větší rekonstrukce společných částí, jako například výměnu oken, by mělo hradit společenství vlastníků z prostředků na správu domu. Jak už bylo zmíněno v kapitole 2.2.1, která se týkala příslušenství a součásti bytu, některá prohlášení vlastníka pořizovaná za účinnosti zákona o vlastnictví bytů přiznávala jako příslušenství jednotky například sklepní kóje, balkony, lodžie, terasy, tedy takové stavební části, které měly být spíše společné.⁴²

3.1 Pozemek

Pozemek, na kterém je dům postaven, bude podle vyjádření zákona patřit vždy mezi společné části domu. Nezáleží zde, jestli se jedná o pozemkovou či stavební parcelu nebo věcné právo. Také pozemek, který funkčně souvisí s užíváním jednotek, dále pak s provozem a se správou domů, je společnou částí nemovité věci. Pokud je dům součástí pozemku, může dojít ke vzniku bytového spoluvlastnictví, jestliže spoluvlastnický podíl k němu bude podle § 1158 OZ založen vlastnictvím ve veřejném seznamu podle § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Pozemky se vedou v katastru nemovitostí v podobě parcel. Vzhledem k tomu, že podle ZVB byl sice pozemek společný, ale neutvářel s jednotkou

⁴² HEJNÁ, Veronika. *Společné části domu: Čí jsou balkony, dveře a okna?* Hypoindex.cz, 2021. online]. [cit. 15.1.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/spolecne-casti-domu-ci-jsou-balkony-dvere-a-okna/>

vlastnický celek, práva k tomuto pozemku se složitě upravovala v rámci zvláštního režimu podle § 21 ZVB. Bytové spoluvlastnictví tak může vzniknout na základě práva stavby. Tento pojem zavedl OZ a s ním související nové věcné právo, které je věcí nemovitou, a je upraveno v § 1240 OZ, podle něhož lze pozemek zatížit tímto věcným právem k jiné osobě, například stavebníka, který může mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, a to až na dobu, která nesmí trvat déle než 99 let. Jde tedy o právo dočasné.⁴³

3.2 Vymezení společných částí

Společnými částmi domu jsou podle ZVB části domu určené pro společné užívání, tedy zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu, například drobné stavby, a společná zařízení domu, například vybavení společné prádelny. Podle § 1160 OZ jsou společnými částmi alespoň ty části nemovitosti, které mají sloužit všem vlastníkům jednotek už ze své povahy. Společnými částmi je vždy pozemek, na kterém dům stojí, nebo věcné právo, které dává vlastníkům jednotek právo mít na pozemku dům. Dále se sem řadí stavební části významné pro zachování domu spolu s jeho hlavní konstrukcí, tvarem a vzhledem. I právo pro zachování bytu a dalšího zařízení spojeného s užíváním bytu jiného vlastníka jednotky.⁴⁴ Z důvodové zprávy vyplývá,⁴⁵ že od zákonného určení společných částí se například v prohlášení, ve smlouvě o výstavbě, v dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nelze odchytil. Společnými částmi domu mohou být také vedlejší stavby nebo technická zařízení s právní povahou samostatných věcí sloužících k užívání domu, jejichž umístění může zasahovat i na jiný pozemek. V důvodech k § 1159 OZ se pak uvádí,

⁴³ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. Vlastnictví bytu. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 9-11

⁴⁴ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. Vlastnictví bytu. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 16

⁴⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

že na vedlejší stavby, pozemky a zařízení na jiných pozemcích s povahou samostatné věci, které v právním smyslu nespádají do vymezení jednotky, je třeba aplikovat ustanovení o přídatném spoluvlastnictví.⁴⁶

Detailnější úpravu vymezení společných částí obsahuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., podle kterého jsou společnými částmi zejména „části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 OZ. Jedná se zejména půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu. Dále pak vodorovné a svislé konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, žlabů a svodů, komíny, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře, schodiště, chodby, okna včetně okenic, balkony, lodžie, terasy a atria, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, kotelny, místnosti výměňkových stanic a technická zařízení, výtahy ve společných částech, vnější požární schodiště. Co se týče dveří balkonů, lodžii i teras, která jsou přístupná pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.“⁴⁷ Citované nařízení vlády je prováděcím právním předpisem ve smyslu § 1222 OZ a stanoví, na které části nemovité věci se vztahuje vyvratitelná domněnka o tom, že jsou společné. To znamená, že lze prokázat opak, a tím například vyvrátit,⁴⁸

⁴⁶ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 16

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁴⁷ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., *o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím*

⁴⁸ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 18-20

<https://advokatnidenik.cz/2020/01/17/jak-aplikovat-ustanoveni-o-z-o-spolecnych-castech-domu/>

RŮŽIČKA, Petr. *Jak aplikovat ustanovení o. z. o společných částech domu*. Advokatnidenik.cz, 2020. [online]. [cit.15.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/01/17/jak-aplikovat-ustanoveni-o-z-o-spolecnych-castech-domu/>

MLÝNKOVÁ, Jana. *Sklepní kóje jako příslušenství bytové jednotky nebo společná část domu určená k výlučnému užívání vlastníka bytové jednotky*. Advokatnidenik.cz, 2019. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/10/03/sklepni-koje-jako-prislusenstvi-bytove-jednotky-nebo-spolecna-cast-domu-urcena-k-vylucnemu-uzivani-vlastnika-bytove-jednotky/>

že určitá věc spadá do společných částí. Tato věc pak může být samostatnou věcí v právním smyslu, která je třeba v přídatném spoluvlastnictví vlastníků jednotek. V prohlášení vlastníka, ve smlouvě o výstavbě, případně soudním rozhodnutím jsou pak společné části domu povinně upraveny a vymezeny jako právní možnosti vzniku bytového spoluvlastnictví.⁴⁹

3.3 Vymezení společných částí v prohlášení vlastníka

Vymezení společných částí záleží na prohlášení vlastníka domu při jeho rozdělení na jednotky nebo při ujednaném zřizování jednotek v souvislosti s výstavbou domu nebo se změnou spoluvlastnictví domu. Některé společné části lze přenechat do užívání jen některým z vlastníků jednotek. Kromě uvedeného mohou být společné části určeny ve smlouvě o výstavbě. Lze tedy například upravit, že společnou částí bude sauna, posilovna apod. OZ zákoník tak zastává kombinované pojetí, kdy určité části jsou obligatorně společné, což je z důvodu jejich stavební, uživatelské a technické povahy. Dále určení společných částí závisí na vůli stran, resp. vůli vlastníka. Mnohokrát interpretovanou otázkou je, zda se mohou vlastníci v prohlášení vlastníka odchýlit od nařízení vlády a některé z uvedených částí svěřit do výlučného vlastnictví vlastníků jednotek. Mezi různými názory expertů v této věci převládá ten, že „ustanovení § 1160 občanského zákoníku upravující společné části domu lze považovat za tzv. kogentní, a tedy závazné pro všechny situace, a proto se od zákonného určení společných částí domu nelze odchýlit. Jiné části konkrétního domu však za společné označit lze.“⁵⁰ O společné části jde i tehdy, když jsou dostupné pouze z jediného bytu, například balkony nebo okna. Vzhledem k tomu, že se objevuje také opačný⁵¹

⁴⁹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 18-20

<https://advokatnidenik.cz/2020/01/17/jak-aplikovat-ustanoveni-o-z-o-spolecnych-castech-domu/>
RŮŽIČKA, Petr. *Jak aplikovat ustanovení o. z. o společných částech domu*. Advokatnidenik.cz, 2020. [online]. [cit. 15.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/01/17/jak-aplikovat-ustanoveni-o-z-o-spolecnych-castech-domu/>

⁵⁰ RŮŽIČKA, Petr. *Jak aplikovat ustanovení o. z. o společných částech domu*. Advokatnidenik.cz, 2020. [online]. [cit. 15.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/01/17/jak-aplikovat-ustanoveni-o-z-o-spolecnych-castech-domu/>

⁵¹ HEJNÁ, Veronika. *Společné části domu: Čí jsou balkony, dveře a okna?* Hypoindex.cz, 2021. [online]. [cit. 15.1.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/spolecne-casti-domu-ci-jsou-balkony-dvere-a-okna/>

názor, který připouští možnost změny prohlášení, bude tedy samozřejmě záležet na rozhodnutí soudu v konkrétní věci.⁵²

3.3.1 Aplikace občanského zákoníku na prohlášení provedená za účinnosti zákona o bytech

Zásadní otázkou je, jak postupovat v případě, kdy dojde k prohlášení vlastníka z účinnosti zákona o vlastnictví bytů, které je v rozporu se zněním OZ. K tomu může dojít z toho důvodu, že jako součást jednotky vymezuje zákon o vlastnictví bytů i stavební části, které jsou podle OZ společnými částmi. V praxi se může nejčastěji jednat o sklepní kóje, balkony, lodžie a terasy. Tento problém není zákonem jednoznačně řešen. Ačkoliv se názory se v této věci různí, shoda je určitě v tom, že úprava společných částí v současném platném právu odpovídá potřebám praxe lépe než úprava předchozí. Při stanovení společných částí je třeba v kontextu ustanovení § 1160 OZ posoudit nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Na vlastníku budovy je pak rozhodnutí, zda části, které zde vyjmenované nejsou, zahrne do společných částí či nikoliv. Přesto, že je právní úprava v této věci nejasná, tak i v případě domů, v nichž bylo prohlášení vlastníka vytvořeno za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, se ustanovení § 1160 OZ uplatní. Pokud nebyly některé části domu vymezené jako společné, ačkoliv dle OZ společné být mají, nebude prohlášení vlastníka v této části aplikovatelné.⁵³

3.4 Určení podílu na společných částech

Jak už bylo zmíněno, jednotka byla podle ZVB chápána jako vymezená část domu, tedy jako byt nebo nebytový prostor, kdežto podle OZ jsou součástí jednotky také podíly na společných částech domu a pozemku. Ze zákona tedy jednotka zahrnuje více bytů a nebytových prostor, výlučné užívání některých společných částí a povinné podíly na společných částech. Pro určení podílu na společných částech domu byl podle ZVB rozhodující poměr podlahové plochy

⁵² HEJNÁ, Veronika. *Společné části domu: Čí jsou balkony, dveře a okna?* Hypoindex.cz, 2021. [online]. [cit. 15.1.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/spolecne-casti-domu-ci-jsou-balkony-dvere-a-okna/>

⁵³ RŮŽIČKA, Petr. *Jak aplikovat ustanovení o. z. o společných částech domu.* Advokatnidenik.cz, 2020. [online]. [cit. 15.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/01/17/jak-aplikovat-ustanoveni-o-z-o-spolecnych-castech-domu/>

bytu nebo nebytového prostoru k celkové ploše všech bytů nebo nebytových prostorů v domě (např. 50/200 u 50 m² bytu se součtem všech bytových a nebytových jednotek o velikosti 200 m²). Toto pravidlo bylo kogentní. Důvodová zpráva k OZ nemá v úmyslu omezovat soukromou vůli a je tedy možné podíl společných částech stanovit i ve vztahu ke kvalitě bytu, bez závislosti na podlahové ploše bytu, kdy je kritériem povaha, rozměry a umístění bytu. Velikost podílu na společných částech se určí v prohlášení nebo změně prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě podle povahy, rozměrů a umístění bytu, případně lze stanovit stejné podíly. Původní vlastník může určit jakékoliv podíly na společných částech domu u různých jednotek v domě a může tak činit například na základě subjektivního určení, že byty v nejvyšších patrech domu jsou lepší, proto budou mít největší podíl na společných částech domu, spodní patra jsou horší, proto jim určí menší podíl, což upravuje vždy prvotní vkladatel při zpracování prohlášení. V případech, kdy půjde o byty srovnatelné kvality, lze určit stejné podíly všech spoluvlastníků, každá jednotka bude mít stejný podíl na společných částech domu. Jestliže se neuplatní ani jeden z těchto způsobů určení podílu na společných částech, platí nevyvratitelná domněnka, že tyto podíly jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě v souladu s ustanovením § 1161 OZ. Tento způsob určení podílu poměrem všech jednotek k jedné, je podobný, jako tomu bylo právě v zákoně o bytech, ovšem s tím rozdílem, že nově je započítatelná plocha jednotek vymezená včetně všech příček. Způsob výpočtu podlahové plochy v tomto případě určí prováděcí předpis, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb.⁵⁴

3.5 Nebytové prostory

Právní úprava ZBV přesně definuje byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor jako jednotku. Nebytovým prostorem je dle § 2 písm. c) ZVB místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, a byly tedy byly platně

⁵⁴ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 20-22

zkolaudovány, případně na ně bylo vydáno stavební povolení. Společné části domu, příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru se za nebytové prostory nepovažují. OZ však tuto definici nepřevzal, a dokonce není nebytový prostor zákonem nijak definován. Pouze v § 1158 odst. 2 OZ stanovuje, že musí jít o prostorově oddělenou část domu, a proto jsou vyloučeny prostory, které nejsou součástí domu. Cokoliv platí pro byt, lze aplikovat podle § 1159 OZ také pro nebytový prostor.⁵⁵

3.5.1 Bydlení v nebytovém prostoru

Bytem se podle OZ § 2236 odst. 1 rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, jsou obytným prostorem a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.⁵⁶ je bytem prostor, který byl jako jednotka pro účely bydlení zkolaudován. Z důvodu vyhnutí se budoucím problémům, se doporučuje pečlivě pátrat po tom, jak byla nemovitost zkolaudována. Užívání nebytového prostoru k bydlení není totiž z právního hlediska přípustné a každý prostor musí být užíván v souladu s účelem, který schválil stavební úřad. V katastru nemovitostí může být například zapsáno, že jde o jednotku typu byt nebo nebytový prostor a způsob využití je uveden byt. Jenže údaje z katastru nemovitostí nemají v tomto případě žádnou právní sílu. Dále musíme počítat s tím, že v nebytovém prostoru není možné mít přihlášené trvalé bydliště. Bydlení v nebytových prostorách je sice levnější, ale kvalita bydlení je určitě nižší. Přesto je na trhu celá řada různých ateliérů, služebních bytů či provozoven, ve kterých trvale žijí lidé. Tyto nebytové prostory často vznikají v novostavbách a nejsou výjimkou celá patra ateliérů v nižších částech budov. V současnosti je již možné předělat na byt ateliéry, které dříve nesplňovaly požadavek proslunění. Takový ateliér však musí splňovat základní parametry pro bydlení, například minimální velikost obytných místností, minimální velikost⁵⁷

⁵⁵ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 8

⁵⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁵⁷ Jsou nebytové prostory vhodné k bydlení. Okolobytu.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://okolobytu.cz/clanky/jsou-nebytove-prostory-vhodne-k-bydleni>

bytu, patřičnou výšku prostoru, dále dostupnost nebo možnost větrání prostoru, aby pak mohl být zkolaudován jako byt.

Podle stavebního zákona je změna užívání možná jen na základě písemného souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. V případě, že byla budova již zkolaudována a žadatel chce užívat prostory budovy jako bytové a není zapotřebí žádná konstrukční změna, tak stačí podat na stavebním úřadě pouze oznámení o změně užívání. Oznámení podává vlastník budovy či bytu nebo obecně prostoru, kde má ke změně dojít. Případně může oznámení podat i člověk, který má prokazatelné právo ke změně užívání. Na základě oznámení vydá stavební úřad povolení nebo ohlášení, po němž bude následovat rozhodnutí o změně účelu, k jakému bude budova nebo prostor sloužit. Během třicetidenní lhůty může stavební úřad informovat všechny dotčené subjekty, tedy i sousedy, a ti mají během této lhůty také možnost vznést námitku a s navrženým řešením případně nesouhlasit, což může nastat zejména v případě, že změna užívání vyžaduje stavební úpravy.⁵⁸

3.5.2 Pronájem nebytových prostor

Jak již bylo zmíněno, užívání nebytového prostoru za účelem uspokojování svých bytových potřeb je samozřejmě v rozporu se stavebním zákonem, protože každý prostor, jenž není dle zákona zkolaudován jako bytový, nesmí být používán k bydlení, a to i přesto, že dle OZ ho takto lze pronajmout. Nic neobvyklého, setkáváme se i se spoustou dalších situací, kdy dva zákony nemají na stejnou problematiku shodný názor a ve finále si s nimi umíme všichni poradit. Příčin, proč lidé bydlí v nebytových prostorech, je celá řada, a to od poptávky, přes cenu, až po adrenalinové důvody. V praktické rovině, a zejména pokud se jedná o vlastní prostor a uspokojování vlastních potřeb, i renomovaní právníci potvrzují, že jde o jednání, u něhož nelze jednoznačně prokázat porušování zákonů. Jako příklad lze uvést to, že mnoho lidí bydlí celoročně ve svých chatách, byť je nemají pro takovéto využívání zkolaudované. Stejně tak spousta starších bytů neodpovídá svými technickými parametry novým předpisům, a přesto v nich lidé

⁵⁸ Jsou nebytové prostory vhodné k bydlení. Okolobytu.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://okolobytu.cz/clanky/jsou-nebytove-prostory-vhodne-k-bydleni/>

bydlí, aniž by kohokoli ohrožovali nebo omezovali, nebo mohli způsobit jakoukoli újmu. V případě, že tedy vlastník užívá nebytový prostor k jinému účelu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, nemusí to ve většině případů znamenat problém. Jinak je to však v případě, kdy vlastník nebytový prostor k bydlení pronajme, neboť podle OZ tak učinit lze, podle stavebního zákona nikoliv. Jde tedy o rozpor mezi těmito zákony. V roce 2014 byl zrušen zákon, který zakazoval pronajímání nebytových prostor za účelem bydlení. Navíc OZ svým ustanovením § 1 odst. 1 zavedl důsledné oddělení soukromého a veřejného práva. Podle OZ § 2236 odst. 1 a 2 je možné ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor. Strany jsou zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor, a v případě, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Zjednodušeně to znamená, že vlastník jednotky musí zajistit podmínky pro bydlení v nebytovém prostoru stejné, jako by se jednalo o bytový prostor. Zejména se jedná o hygienické podmínky, jako například prostředí bez sporů plísní ve vzduchu, dostatečná výměna vzduchu v místnosti a další. Pokud tomu tak není, tak má nájemce právo tyto parametry vymáhat a případně i požadovat ukončení nájmu.⁵⁹ V důvodové zprávě k § 2235 tedy rozhodnutí správního orgánu stanovující účel užívání stavby, a to z hlediska veřejného práva, avšak z hlediska soukromého práva, nemůže být určující, ale pouze dílčím vodítkem. V případě, že dojde k pronajmutí prostoru, který je k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý, ale správní rozhodnutí jej za byt neoznačuje, půjde přesto z hlediska soukromého práva o chráněný nájem bytu. Otázku porušení veřejného práva bude nutné posoudit jako správní delikt s důsledky, které veřejné právo stanoví pro toho, kdo se deliktu dopustil.⁶⁰ Znamená to tedy, že vlastník takového prostoru může čelit odpovědnosti za přestupek dle veřejnoprávních předpisů, i přesto, že nájemní smlouva bude za splnění zákonných předpokladů uzavřena zcela platně. Je tedy vždy nutné uvědomit si riziko potenciální odpovědnosti vlastníka daného prostoru za právní stav prostoru. Skutečnost, že z hlediska soukromoprávních požadavků pro určení

⁵⁹ POPELKOVÁ, Marie. *Je líbo bydlet v nebytovém prostoru I to jde*. Bydlení.instory.cz, 2015. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://bydlení.instory.cz/tipy-inspirace/229-je-libo-bydlet-v-nebytovem-prostoru-i-to-jde.html>

⁶⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

částí nemovitosti jako bytu došlo ke splnění předpokladů, na této odpovědnosti nic nemění. V případě, že vlastník umožní jiné osobě užívání stavby v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo pokud stavba nevyžaduje kolaudaci, v rozporu s účelem vymezeným v povolení stavby, pak stavebního zákon toto klasifikuje jako přestupek dle ustanovení § 178 odst. 1 písm. g).⁶¹ Stejně tak se k tomu staví i soudy. Jak vyplývá z dostupné judikatury,⁶² společenskou nebezpečnost není možné spatřovat pouze v užívání předmětných prostor pro bydlení, které nesplňují hygienických a stavebně technické podmínky. Podle soudu zákon výslovně nepřipouští užívání stavby k jinému účelu, například k bydlení ani v situaci, kdy by daná stavba objektivně splňovala kritéria vyžadovaná pro stavbu určenou pro bydlení, tedy například stavební, hygienické a jiné normy. Účel, k němuž bude užívána stavba, je tak dán rozhodnutími správních orgánů. Uvedená rozhodnutí správních orgánů o účelu, pro nějž může být stavba užívána, nemohou být obcházena například tvrzením faktické vhodnosti dané stavby i pro jiný účel, než je stanoveno například v kolaudačním rozhodnutí.

⁶¹ WINKEL, Ludmila. *Pronajímáte nebytový prostor k účelu bydlení. Pozor na rizika s tím spojená*. Epravo.cz, 2021. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pronajimate-nebytovy-prostor-k-ucelu-bydleni-pozor-na-rizika-s-tim-spojena-113366.html>

⁶² Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.9.2020, sp. zn. 52 A 105/2019-57

4. VZNIK JEDNOTKY A BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Bytové spoluvlastnictví je podle ustanovení § 1158 OZ spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek a k jeho vzniku může dojít, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. Tato definice je platná také pro nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů. Z výše uvedeného vyplývá, že bytové spoluvlastnictví tak vzniká až po vzniku jednotek, a to přeměnou z podílového spoluvlastnictví k dané nemovité věci. Nejčastěji používaným výrazem v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím je pojem jednotka, který zavedl zákon o vlastnictví bytů a občanský zákoník obsah tohoto pojmu velmi rozšiřuje.

Občanský zákoník přináší dva způsoby vzniku bytového spoluvlastnictví, tedy vlastnictví k jednotce, a to originárním nebo derivativním způsobem. Originární způsob znamená, že jednotka vznikne výstavbou, zápisem prohlášení vlastníka do veřejného seznamu nebo rozhodnutím soudu. Na základě rozhodnutí soudu může jednotka vzniknout, pokud dojde k oddělení spoluvlastnictví, zrušení a následného vypořádání spoluvlastnictví, zúžení nebo vypořádání společného jmění. Derivativním způsobem je nabytí vlastnictví k jednotce převodem či přechodem. Všechny tyto způsoby nabytí zároveň podléhají zápisu do veřejného seznamu, tedy katastru nemovitostí.⁶³

Způsoby vzniku jednotky stanovují ustanovení § 1163 až 1169 OZ. Jednotka tak může vzniknout výstavbou na základě smlouvy o výstavbě, projevem vůle vlastníka nebo spoluvlastníků, tedy prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na jednotky, popřípadě na základě dohody uzavřené při zrušení spoluvlastnictví nebo při oddělení ze spoluvlastnictví, anebo dohody o změně společného jmění manželů či o vypořádání tohoto jmění v souvislosti s jeho zánikem. Dále ke vzniku jednotky může dojít i z moci soudního rozhodnutí v případech, které stanoví § 1165 OZ. Jak bylo výše uvedeno, náš právní řád⁶⁴

⁶³ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 25

⁶⁴ ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Pravniprostor.cz, 2020. [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektere-otazky-spojene-s-vlastnictvim-bytu>

uznává dva druhy jednotek a na každou z nich se vztahuje jiné právní pojetí. Konkrétně to jsou jednotky, které se řídí ZVB, a jednotky, které se řídí dle OZ. Naprosto se vylučuje, aby vznikl právní stav, kdy by v jedné nemovitosti vznikly jednotky ve dvou odlišných právních režimech.⁶⁵

4.1 Výstavba jednotky

Výstavbou může jednotka vzniknout tak, že bude postaven nový dům, nebo bude změněn již postavený dům na základě nástavby, přístavby nebo vestavby. Bytové spoluvlastnictví, resp. jednotka, vznikne podle smlouvy o výstavbě v případě, že je dům v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Eventuálně byt musí být uzavřen obvodovými stěnami. Do doby, než dojde ke vzniku bytového spoluvlastnictví, budou strany smlouvy o výstavbě podílovými spoluvlastníky nemovité věci, přičemž jejich podílové spoluvlastnictví se změní na bytové přímo ze zákona na základě rozestavěnosti domu a bytu v souladu s ustanovením § 1163 OZ.⁶⁶

4.1.1 Smlouva o výstavbě

Smlouva o výstavbě je upravena v ustanovení § 1170 až 1174 OZ, lze ji uzavřít před i po zahájení výstavby a měla by obsahovat minimální náležitosti stanovené OZ. Jednotka vzniklá podle smlouvy o výstavbě se zapisuje vkladem do katastru nemovitostí a musí být ve vkladové listině, kterou je smlouva o výstavbě, dle § 8 písm. e) a f) KatZ označena nemovitou věcí, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním, případně označením, že jde o rozestavěnou jednotku. Přílohou návrhu na vklad v případě vzniku nové budovy jsou podklady uvedené v pokynech č. 45 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. 12. 2013, č. j. ČÚZK 25639/2013-22, pro zápis nové stavby, zápis vlastnického práva k nové stavbě a zápis změny údajů o stavbě do katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1, č. j. ČÚZK-00899/2015-22. V případě vzniku jednotky

⁶⁵ ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Pravniprostor.cz, 2020. [online]. [cit. 29. 1. 2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektere-otazky-spojene-s-vlastnictvim-bytu>

⁶⁶ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 25-26

nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě je potřeba přiložit kolaudační souhlas, anebo stavební povolení, pokud jde o jednotku stavebně nedokončenou se způsobem využití „rozestavěná jednotka“, a prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem dle § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky⁶⁷ o vzniku jednotky podle § 1163 OZ, pokud je předmětem zápisu jednotka dosud⁶⁸ rozestavěná. V rámci své působnosti zkoumá katastrální úřad, zdali byly splněny podmínky pro povolení vkladu. Jestliže ke splnění podmínek pro povolení vkladu nedojde, vklad zamítne. V případě, že katastrální úřad vklad povolí, pak podle ustanovení § 18 odst. 4 KatZ proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.⁶⁹ Jestliže vznikne výstavbou dům, podle ustanovení § 1174 OZ zůstanou strany až do vzniku jednotky podílovými spoluvlastníky nemovité věci. Vznikem jednotky se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění v bytové spoluvlastnictví.⁷⁰

Možností pro vznik jednotek je dle uvedeného zákona více. Pokud je smlouva o výstavbě uzavřena v době, kdy dům již existuje, ale byty ještě rozestavěny nejsou, v souladu s § 1171 OZ se ujednájí strany velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech. Pokud má dojít k nabytí vlastnického práva k nové jednotce, která má vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu, rozlišuje ustanovení § 1172 OZ dvě situace podle toho, zda má nová jednotka vzniknout v budově doposud nerozdělené na jednotky či v budově již rozdělené. Jestliže se jedná o vznik jednotky nástavbou, přístavbou či stavební úpravou domu a jednotky nebyly v budově doposud vymezeny, tak by měl být na zájemce o výstavbu (stavebníka), dle § 1172 odst. 1 OZ,⁷¹

⁶⁷ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

⁶⁸ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 32

⁶⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 09.02.1996, sp. zn. 6 A 79/95-25

⁷⁰ POKORNÝ, Tomáš. *Smlouva o výstavbě-2.díl*. Epravo.cz, 2016 [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-vystavbe-2-dil-102259.html>

⁷¹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 29-30

převeden spoluvlastnický podíl k nemovité věci, tedy k celé budově, o velikosti jeho spoluvlastnického podílu, na který má jako vlastník nové jednotky právo v rámci společných částí nemovité věci. Smlouva o výstavbě musí taktéž vymezovat jednotky v celé budově. Dalším případem jsou domy, které na jednotky už rozděleny sice jsou, ale má k nim přibýt jednotka nová. Případně i domy, kde má být dosavadní jednotka upravena nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě. Podle § 1172 odst. 2 OZ by se měli dosavadní spoluvlastníci ve smlouvě zavázat ke změně svých spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci po vzniku nové jednotky. Lze souhlasit s názorem, že spoluvlastnický podíl na nemovité věci musí vlastník jednotky nabýt ještě před započítáním výstavby, resp. před vznikem jednotky. V opačném případě by byla narušena výchozí koncepce OZ, podle níž nelze mít jednotku bez spoluvlastnického podílu na nemovité věci.⁷²

4.2 Zápis do veřejného seznamu

Nejčastějším způsobem vzniku bytového spoluvlastnictví originálním způsobem je zápis do veřejného seznamu, čímž je myšlen zápis do katastru nemovitostí. Zápis se provede prohlášením vlastníka nebo osoby k tomu oprávněné z jiného věcného práva rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám dle § 1164 odst. 1 OZ. Oproti dřívějšímu způsobu je v novém OZ upraven vznik jednotky tak, že jednotka vznikne i v případě, že z jiného věcného práva oprávněná osoba rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a toto prohlášení nechá zapsat do katastru nemovitostí. Podle § 1164 odst. 2 OZ zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednájí spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednájí manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.⁷³

⁷² SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 29-30

⁷³ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 877

4.2.1 Prohlášení vlastníka

Bytové spoluvlastnictví nevzniká až vkladem smlouvy o převodu první jednotky, ale až přímo vkladem prohlášení vlastníka. To pochopitelně nevylučuje, aby byla do katastru nemovitostí zároveň s prohlášením vložena i smlouva o převodu jednotky nebo jednotek. Prohlášení musí mít písemnou formu a v zásadě se musí týkat celé nemovité věci. Povinné obsahové náležitosti prohlášení jsou stanoveny v § 1166 odst. 1 OZ.⁷⁴ Povinnou přílohou k prohlášení podle OZ § 1166 odst. 2 jsou půdorysy všech podlaží včetně údajů o podlahových plochách bytů, případně schémata určující polohu bytů a společných částí domu. Existuje možnost, že v případě, kdy například bytový dům je ve vlastnictví více vlastníků, mají vlastníci možnost prohlášením vlastníka rozdělit vlastnické právo k celku na právo k jednotlivým jednotkám. Na vlastnících pak záleží, jestli se bude jednat o jednotky bytové či nebytové, jako je například garáž nebo sklepní kóje. Nově vzniklé jednotky je možné převádět nebo pronajímat samostatně, ale často mezi podílovými spoluvlastníky domu figuruje neformální dohoda o tom, kdo je oprávněn užívat části domu rozděleného na samostatné byty. Z právního pohledu je ideální, pokud každý z vlastníků vlastní část nemovitosti. Prohlášení vlastníka se používá i při převodech družstevních podílů do osobního vlastnictví. Jelikož dům jako celek vlastní právě družstvo, tak je nutné ho nejprve rozdělit na jednotky, aby pak mohly být konkrétní byty převedeny do osobního vlastnictví členů družstva. Stejně jako bytové prostory, tak i nebytové prostory lze rozdělit na samostatné jednotky. Na základě prohlášení vlastníka nebo v důsledku rozhodnutí soudu při vypořádání spoluvlastnictví provede katastrální úřad zápis jednotky do katastru nemovitostí. Prohlášení vlastníka je dokument, který taktéž určuje, zda jsou nebytové jednotky ve spoluvlastnictví, nebo v užívání jako společné prostory. Jinými slovy je to dokument, který uvádí, jaký právní status mají nebytové jednotky, jako například garáže a sklepy u bytových domů.⁷⁵

⁷⁴ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 33-36

⁷⁵ HEJNÁ, Veronika. *K čemu slouží prohlášení vlastníka a co v něm najdete*. Hypoindex.cz, 2021. [online]. [cit. 19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/k-cemu-slouzi-prohlaseni-vlastnika-a-co-v-nem-najdete/>

Často je součástí tohoto dokumentu úprava, podle které jsou garáže a sklepy součástí společných částí, ke kterým je dále přiznáno užívací právo pro vlastníky jednotek.⁷⁶

4.2.2 Vady prohlášení

Problematika prohlášení vlastníka je řešena v § 1168 a § 1169 OZ. V původním ZVB docházelo vlivem nepřesného výkladu k situacím, kdy prohlášení vlastníka budovy vykazovalo vady a prohlášení bylo později potřeba z různých důvodů pozměnit či jinak doplnit o původní prohlášení. V tomto ohledu nový OZ přináší mnohem praktičtější řešení. V prohlášení se mohou vyskytnout vady, které mohou způsobit jeho neplatnost. Případné vady prohlášení, jímž byly v budově vymezeny jednotky lze odstranit postupem podle § 1168 OZ. Z textu důvodové zprávy i z celkové koncepce neplatnosti právního jednoho v OZ vyplývá, že vady prohlášení způsobují jeho relativní neplatnost.⁷⁷ Námitku neplatnosti může vznést pouze osoba, v jejíž prospěch je ochrana stanovena, ale pouze tehdy, pakliže dosud nedošlo k převodu nejméně jedné jednotky, neboť v takovém případě již neplatnost namítnou nelze.⁷⁸

Významnou změnu zavedlo pravidlo dle ustanovení § 1167 OZ. Od okamžiku zapsání vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí již totiž není možné prohlásit za neplatné prohlášení rozdělující nemovitost na jednotky za situace, kdy by další osoba nabyla k jednotce věcné právo. Ustanovení sleduje ochranu dobré víry vlastníků jednotek i třetích osob.⁷⁹ Pokud obsahuje prohlášení chyby, je nutné je v souladu s ustanovením § 1168 OZ odstranit.

⁷⁶ HEJNÁ, Veronika. *K čemu slouží prohlášení vlastníka a co v něm najdete*. Hypoindex.cz, 2021. [online]. [cit. 19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/k-cemu-slouzi-prohlaseni-vlastnika-a-co-v-nem-najdete/>

⁷⁷ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 37

PULGRET, Lukáš. *Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha, 2019. Diplomová práce. Vysoká škola finanční a správní, Fakulta právních a správních studií. Vedoucí práce JUDr. Adam Zítek, Ph.D.

⁷⁸ Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 05. 2017, sp. zn. II. ÚS 1066/17

⁷⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

4.2.3 Změny prohlášení

Změna prohlášení je podle OZ přípustná, a to v souladu s § 1169 odst. 1. Na rozdíl od praxe realizované ZVB však postačuje, aby změnu prohlášení schválili vlastníci jednotek s většinou hlasů, čímž je odstraněna možnost blokování změn prohlášení vlastníka budovy některým z „nedotčených“ vlastníků, pokud „dotčení“ vlastníci získají dostatečnou většinu hlasů. Požadovaný souhlas bude z praktických důvodů vhodné projevít písemně. Deklarované právo změnit prohlášení je dále omezeno podmínkou, že s touto změnou budou souhlasit osoby oprávněné z věcného práva, za které lze považovat především zástavního věřitele a oprávněného ze služebnosti. Oproti stavu před novelou OZ, kdy byl vyžadován předchozí souhlas osob oprávněných z věcného práva, nyní může být změna provedena před udělením souhlasu, ale teprve od okamžiku udělení souhlasu osoby oprávněné z věcného práva, nabyde změna prohlášení účinnosti. Zákonem takto upravený postup se využije i v případě změny prohlášení vlastníka učiněné podle ZVB. Novela OZ pak v § 1169 odst. 2 nově zavádí zjednodušený způsob schvalování změn prohlášení, které se dotýkají všech vlastníků. Jedná se ale o změny, u nichž je zájem na tom, aby byly přijaty navzdory nesouhlasu některých dotčených vlastníků. Cílem této úpravy je umožnění změn prohlášení, které se sice dotýkají všech, avšak souhlas všech není možné získat, ať už z důvodu nedostupnosti vlastníků, nebo pro jejich věcný nesouhlas. Zákon výslovně tuto zjednodušenou úpravu omezuje jen na tři okruhy případů a v § 1169 odst. 2 písm. a), b), c) OZ stanoví výjimky, kdy v případě dosažení souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nebude třeba získat písemné souhlasy vlastníků, jejichž práv a povinností se změna dotýká. V případě první výjimky se jedná zejména o opravy, rekonstrukce, modernizace společných částí, přístavbu výtahu, vestavbu jednacích místností, ale vyloučeno není také zmenšení společných částí. Nijak tím ale nesmí být dotčena část, kterou má některý vlastník ve výlučném užívání, a stejně tak velikost podílu na společných částech.⁸⁰

⁸⁰ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 892-895

Druhá výjimka se týká změny účelu užívání bytu, kterou může některý vlastník požadovat, a někteří vlastníci ostatních bytů s tím nebudou souhlasit. Změna v účelu užívání bytu však může mít nepřímý dopad na dům jako celek v tom smyslu, že změnou například na nebytový prostor nebo pro jiný účel než dosud, se změní i intenzita užívání daného prostoru a hygienické a bezpečnostní parametry jeho užívání. Přestože jsou tato kritéria především regulována stavebně právními předpisy, může nové ustanovení do budoucna vyvolat řadu sporů podle § 1169 odst. 3 a § 1209 OZ. Třetí výjimka se uplatní pouze v případě, že jsou součástí prohlášení pravidla týkající se správy domu a pozemku a užívání společných částí, a je požadována jejich změna.⁸¹

⁸¹ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 892-895

5. PŘEVOD JEDNOTKY

Převod jednotky je způsobem derivativního nabytí vlastnické práva s vůlí původního vlastníka. Vlastnické právo na straně nabyvatele převodem vzniká a na straně převodce zaniká. Vlastnické právo k jednotce se převodem nabývá na základě převodní smlouvy, nejčastějším typem je kupní smlouva, která je dvoustranným právním jednáním, a jejíž obsah je v souladu se zákonem. Dalším typem převodní smlouvy je smlouva darovací nebo smlouva směnná. V souvislosti s uzavíráním darovací smlouvy, jejímž předmětem je jednotka, může být současně uzavírána smlouva o zřízení služebnosti doživotního užívání darované jednotky. Dalším způsobem derivativního nabytí vlastnického práva k jednotce, a to bez vůle původního vlastníka, je přechod. Patří sem zejména nabytí vlastnického práva k jednotce děděním, dále pak jde o případy, kdy o nabytí vlastnického práva k jednotce rozhodne státní orgán. OZ stanoví tři dědické tituly, je to dědická smlouva, závěť, zákon. Obecný obsah smlouvy o převodu vlastnického práva, která musí být jedině v písemné formě, je stanoven v § 1724 a násl. OZ. Dále musí smlouva obsahovat zvláštní náležitosti, které se vztahují na danou povahu jednotky jako nemovité věci, která je evidována v katastru nemovitostí. Oproti předchozí právní úpravě jde o změnu, neboť dnes postačuje obecná úprava pro tento typ smlouvy,⁸² a jediným požadavkem je již zmíněná písemná forma smlouvy převodu jednotky.⁸³

5.1 Nabytí vlastnického práva převodem

Vlastnické právo k jednotce se nabývá zápisem do katastru nemovitostí na základě platné a účinné smlouvy o převodu vlastnického práva. Předchozí § 6 a § 24 ZVB obsahoval značně podrobnou úpravu obsahových a specifických náležitostí smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví. Tuto úpravu OZ opustil mimo jiné také v důsledku zjednodušení obsahových náležitostí prohlášení⁸⁴

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 03. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1129/2011

⁸³ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 37

⁸⁴ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 921

vlastníka dle § 1166 OZ. Zákon vychází z obecné úpravy obsahu smlouvy o převodu nemovitostí podle § 1159 OZ s tím, že zdůrazňuje v § 1186 až 1188 některé specifické aspekty převodu jednotek.⁸⁵ Zápis do katastru nemovitostí se děje vkladem, který má konstitutivní účinky. Je nutné rozlišovat, zda je předmětem převodu jednotka vymezená podle ZVB nebo podle OZ, a tuto skutečnost uvést pak v kupní smlouvě, neboť katastrální úřad vše kontroluje a případná chyba může znamenat zamítnutí návrhu na vklad. Údaje do katastru nemovitostí můžeme tedy vložit pouze návrhem na vklad, který tak zahajuje správní řízení o povolení zápisu vlastnického práva do katastru. Katastrální úřad nemůže toto řízení zahájit z moci úřední. Přílohou podaného návrhu na vklad musí být listina, na jímž základě dojde k převodu jednotky, například kupní smlouva, darovací smlouva, zástavní smlouva, dohoda o zrušení a vypořádání společného jmění manželů usnesení o dědictví. Za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se platí správní poplatek. Přepisem vlastnického práva ve prospěch nabyvatele kupujícího na příslušném listu vlastnictví pak je řízení ukončeno.⁸⁶

5.1.1 Dluhy váznoucí na jednotce

Dluhy na příspěvcích a na zálohách přecházejí na nabyvatele jednotky spolu s jejím převodem pouze v případě, měl-li a mohl-li nabyvatel tyto dluhy zjistit. Předpokládá se tedy, že se nabyvatel bude snažit přiměřeně okolnostem, aby zjistil, zda tu takové dluhy, které by měly přejít, jsou či nikoliv. Nemůže stačit pouhé ujištění, že tu takové dluhy nejsou. Pro tyto situace je použitelný rozsudek OS v Trutnově 116 C 11/2017: „V případě vlastnického práva k bytové jednotce je nutné považovat dluhy související se správou domu a pozemku za závadu na věci, kterou nabyvatel přejímá ve smyslu § 1107 odst. 1 OZ.“⁸⁷ Aby mohl nabyvatel dostat svého zjištění dluhů, zavádí k tomu zákon značný nástroj, a tím je potvrzení o bezdlužnosti. Proto než dojde k uzavření obchodu, zájemci o koupi bytové jednotky by měli trvat na tom, že toto potvrzení od prodávajícího chtějí.

⁸⁵ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 921

⁸⁶ ČERNOCHOVÁ, Ilona. *Kupní smlouva na byt – „starý“ nebo „nový“ občanský zákoník*. Ilonacernochova.cz, 2017. [online]. [cit. 19.1.2022]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/kupni-smlouva-byt-stary-novy-obcansky-zakonik/>

⁸⁷ Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 17. 10. 2017, sp. zn. 116 C 11/2017

Potvrzení o dlužích převodce musí vystavit osoba odpovědná za správu domu také v případě, že takové dluhy neexistují, a ve vlastním zájmu této osoby je zpracovat potvrzení opravdu pečlivě, protože pokud by bylo nutné dluhy následně vymáhat soudní cestou, mohlo by dojít ke komplikacím, neboť soud se bude údajně na vystaveném potvrzení určitě zabývat. Potvrzení by mělo být převodcem předloženo nejpozději ke dni účinnosti převodní smlouvy. Potvrzení může nabyvateli předložit také přímo správce, avšak výhradně se souhlasem převodce. Pokud dluhy existují a potvrzení obsahuje nesprávné údaje, zůstává dlužníkem převodce, nikoliv nabyvatel. Z důvodu ochrany společenství, zákon zavádí zákonné ručení, což znamená, že přímým dlužníkem je sice nabyvatel, ale současně původní vlastník je ručitel pohledávky vůči společenství.⁸⁸

5.2 Předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci

Spoluvlastnictví nemovitosti velmi často generuje mimo jiné další právní vztahy, zejména pak institut předkupního práva, to jest povinnost každého spoluvlastníka prioritně učinit nabídku na převod svého podílu všem zbývajícím vlastníkům spoluvlastnických podílů na nemovité věci na jakoukoli osobu. Toto právo nepochybně zabezpečuje významnou jistotu všem spoluvlastníkům, kteří prostřednictvím něho mohou jednoznačně a plně ovlivňovat vlastnickou strukturu spoluvlastnických podílů, a to pouze s jedinou drobnou nevýhodou, a sice minimálního formálně právního úkonu přednostní nabídky směřované ostatním vlastníkům spoluvlastnických podílů.⁸⁹

Také v případě práva předkupního od platnosti nového OZ došlo ke dvěma změnám v jeho znění. V původní definici ho nabývali spoluvlastníci pouze v rámci dědického řízení nebo za situace, kterou nebylo možno od samého začátku nijak ovlivnit s výjimkou převodů na osoby blízké a též převodů na jiné spoluvlastníky, a to navíc vše i případech převodů bezúplatných. Po čtyřech letech účinnosti

⁸⁸ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 922

⁸⁹ DOLEČEK, Marek. Zákonné předkupní právo. *BusinessInfo.cz*, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/navrat-zakonneho-predkupniho-prava-ppbi/>

nového OZ bylo pozměňovacím návrhem do novely⁹⁰ znovu zavedeno obecné předkupní právo s výjimkou převodů spoluvlastnických podílů na nemovité věci osobě blízké. Od roku 2018 tedy došlo redefinicí předkupního práva v OZ k razantní změně. Podle důvodové zprávy se hlavním podnětem k radikální změně stala zejména složitá situace ohledně garážových stání při četných převodech bytových jednotek a s nimi souvisejících spoluvlastnických podílech právě na oněch garážových stáních. Původní předkupní právo se tak nyní podle § 1124 OZ uplatňuje pouze u spoluvlastnických podílů vzniklých jen typicky děděním, navíc s nově definovaným časovým limitem šesti měsíců od vzniku spoluvlastnictví s výjimkou převodu podílu na zemědělském závodu. Zároveň došlo ke značnému rozšíření zákonné působnosti předkupního práva, a to sice jeho užitím i na věci movité, čímž dochází k jeho rozšíření a už se nevztahuje jen k věcem nemovitým.⁹¹

Pro praktické využití této novelizace je však třeba poukázat na přechodné ustanovení, uvedené v čl. II bod 4. novely, které obsahuje úpravu, podle které dospěla-li povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi (tedy případným ostatním spoluvlastníkům, jimž svědčí předkupní právo) ke koupi přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tzn., byla-li uzavřena konkrétní smlouva na převod věci před 1. 7. 2020), trvá předkupní právo předkupníka (ostatních spoluvlastníků) i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Lze nicméně předpokládat, že ke shodnému závěru by dospěla i soudní praxe i bez tohoto přechodného ustanovení.⁹²

5.2.1 Předkupní právo nájemce bytu

Většina nájemníků zůstává ve svých bytech po období více roků. Zároveň si během těchto let, také v souladu se zažitou středoevropskou kulturou a tradiční českou touhou po jistotě bydlení, k němu utváří pocit svého domova.

⁹⁰ Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

⁹¹ VLASÁK, Tomáš, HRDÝ, Pavel. Omezení předkupního práva-krok vpřed nebo zpátky. Epravo.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/omezeni-predkupniho-prava-krok-vpred-nebo-zpatky-111476.html>

⁹² SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 529

Jakékoli změny ve vlastnických i nájemních poměrech vztahujících se k předmětnému bytu vždy předznamenávají značný problém. V minulosti bývalo předkupní právo nájemníků uplatňováno zejména v případech prodejů obecních bytů, a to ještě za zajímavých cenových podmínek. Dle OZ § 1187 je však možno této výhody využívat pouze v případě prvního prodeje, a to i na případný nájem nebytových prostorů bezprostředně a přímo souvisejícím s nájmem bytové jednotky. Takovéto předkupní právo má lhůtu trvání šesti měsíců od účinnosti nabídky. Veškerá výše uvedená pravidla se vztahují pouze k osobám fyzickým. Takovéto předkupní právo navíc není vynutitelné, nerozhodne-li se vlastník jednotek k prodeji, žádné předkupní právo za takovéto situace nevzniká a není tudíž nárokovatelné. Pouze v případě, že se rozhodne osoba, jež prohlášení učinila a je vlastníkem jednotky, tuto jednotku převést, je povinna ji nabídnout ke koupi nájemci bytu, případně nájemci nebytového prostoru, který s takovou jednotkou souvisí. Na uplatnění předkupního práva se použijí obecná ustanovení § 2140 až 2149 OZ.⁹³

5.3 Spoluvlastnictví jednotky a SJM

Jednotka může být ve spoluvlastnictví dvou a více osob. Spoluvlastnictví může mít obecně režim spoluvlastnictví podílového podle § 1115 OZ nebo bezpodílového (společné jmění manželů dle § 708 a násl. OZ). Již z názvu lze vyvodit, že společné jmění manželů je určeno pouze manželům. Neurčuje se velikost podílů a manželé jsou vlastníky celé jednotky společně. Tato skutečnost je patrná také ze zápisu v katastru nemovitostí, kde jsou uvedeny oba manželé. Prodej jednotky ve společném jmění manželů není možný bez souhlasu obou manželů. Podílové spoluvlastnictví je určeno pro kohokoliv, fyzickou či právnickou osobu. Co se týče velikosti podílů, záleží na domluvě, a to je pak zaneseno do katastru nemovitostí. Každý pak může nakládat se svým podílem dle svého uvážení, nepotřebuje souhlas ostatních vlastníků. Dokonce také manželé mohou⁹⁴

⁹³ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 58-59

⁹⁴ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 63-70

vlastnit jednotku, která nebude součástí SJM, ale každý z manželů bude vlastnit určitý podíl. Toto je typické například v případě, že jednotka je ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů ještě před uzavřením manželství. V manželství pak převede podíl na jednotce na druhého manžela a tato skutečnost se následně zapíše do katastru nemovitostí a oba manželé se stanou podílovými vlastníky. Pokud by došlo k zániku manželství, tak by se taková jednotka musela v případě vypořádání SJM řídit pravidly o zrušení spoluvlastnictví, kdežto v případě jednotky, která je součástí SJM by se vypořádání SJM řídilo pravidly o vypořádání společného jmění.⁹⁵ Za zmínku ještě stojí, jak je to s hlasováním na shromáždění SVJ, v případě, že je jednotka součástí SJM, neboť se touto problematikou zabývaly také soudy. Nejvyšší soud ČR vydal dne 11.3.2020 usnesení, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019, kterým podrobněji vykládá zákonné ustanovení § 1185 odst. 2 OZ, které danou problematiku upravuje. Z uvedeného usnesení nepochybně vyplývá, že „...povinností manželů je zmocnit pro hlasování na shromáždění společného zástupce, hlas vlastníka jednotky je nedělitelný, a proto je vyloučeno, aby společenství hlas připadající na jednu jednotku rozdělilo a započítalo jen poměrnou část hlasu připadající na přítomného spoluvlastníka, manželé se zastupují v běžných záležitostech, a plná moc jejich společnému zástupci nemusí být udělena písemně...“.⁹⁶

⁹⁵ PULGRET, Lukáš. *Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha, 2019. Diplomová práce. Vysoká škola finanční a správní, Fakulta právních a správních studií. Vedoucí práce JUDr. Adam Zítek, Ph.D.

SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 63-70

⁹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.3.2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019

6. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY

Novela OZ se významně dotkla práv a povinností vlastníka jednotky. Bytové spoluvlastnictví je specifické tím, že zahrnuje spoluvlastnický podíl na společné části nemovité věci a výlučné právo k prostorově vymezeným částem domu. V souvislosti s tím náleží vlastníkům jednotek taková práva, která na druhé straně odpovídají jejich povinnostem.

Základní definici práv a povinností vlastníka jednotky najdeme v § 1175 až 1184 OZ. Vlastník jednotky má podle § 1175 občanského zákoníku právo svobodně svůj byt spravovat, výlučně jej užívat a stavebně upravovat. Na základě OZ má vlastník také právo užívat společné části nemovitosti. A jak bylo uvedeno výše, tak těmto právům odpovídá povinnost zdržet se jakéhokoliv zásahu do podobných práv jiných vlastníků. Zároveň je zakázáno jakýmkoli způsobem ohrozit, změnit či poškodit společné části nemovitosti.

6.1 Držba

Právo držby vychází z podstaty vlastnického práva, což znamená, že vlastník bytu má právo mít byt ve své moci jako vlastní věc. Z nového pojetí držby vyplývá, že jejím předmětem nemůže být bytová jednotka jako nemovitá věc, ale pouze vlastnické právo k ní. S odkazem na § 989 OZ vlastnické právo k jednotce drží ten, kdo se jí ujal, aby ji měl jako vlastník. Občanský zákoník rozlišuje držbu řádnou, která se dle § 991 OZ musí zakládat na platném právním důvodu. Platným právním důvodem je považováno i rozhodnutí orgánu veřejné moci. Dále držbu pravou a poctivou. Držbu pravou nalezneme v § 992 OZ, kdy se jedná o držbu osoby, která je důvodně přesvědčena o tom, že jí náleží právo, které vykonává. Jinak řečeno se jedná o osobu, která je podle judikatury v dobré víře.⁹⁷ Na posouzení, jestli je držitel v dobré víře, je vždy nutné nahlížet objektivně, nikoli pouze subjektivně z pohledu samotného držitele. O nepravou držbu se jedná v případech, kdy se osoba do držby vetřela vědomým jednáním, věc odcizila⁹⁸

⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.10.2002, sp. zn. 22 Cdo 490/2001

⁹⁸ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 75

či zatajila, že jí byla věc poskytnuta na základě prosby a chce tak docílit trvalé změny práva.

6.2 Právo užívání

Právo užívat byt znamená nabývat z bytu užitek či prospěch. Právo realizuje vlastník bytu, který může přenechat jeho užívání i svým rodinným příslušníkům nebo třetím osobám. Děje se tak bezplatně na základě smlouvy o výpůjčce, nebo úplatně nájemní smlouvou. Vlastník je rovněž oprávněn užívat společné části domu, ale nesmí je poškodit, ohrozit nebo změnit, a dále je omezen stejným právem vlastníků jiných jednotek a nesmí ztížit výkon stejných práv jiných vlastníků jednotek. Zákon zdůrazňuje právo vlastníka jednotky na správu, úpravu a používání bytu jako reálné vymezené části domu. Majitel jednotky má právo přenechat jednotku do užívání jinému nejen na základě nájmu nebo výpůjčky, ale i na základě věcného práva služebnosti bytu.⁹⁹

6.2.1 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je v evropských městech nejcharakterističtější formou užívání bytů již od začátku 19. století. OZ přinesl některé změny v souvislosti s nájmem bytu oproti dosavadní právní úpravě ZVB a je stavebním kamenem nájemního vztahu. OZ nově rozlišuje mezi nájmem domu a nájmem bytu a dále je třeba rozlišovat mezi nájmem bytu či domu sloužícím k zajištění bytové potřeby nájemce a případně i členů jeho rodiny a mezi nájmem sloužícím k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu. Nájem bytu je upraven v rámci zvláštních ustanovení, v jejichž pozadí stojí ochrana nájemce, konkrétně v § 2235 až § 2301 OZ. Vymezuje jeho podstatu, subjekty pronajímatel – nájemce, jejich práva a povinnosti. Neopomíná ani podnájem či ubytování, najdeme tam také specifikace nájemního bydlení vyplývající z manželského vztahu.¹⁰⁰

⁹⁹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 77

¹⁰⁰ *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku*. Zakony.centrum.cz [online]. [cit. 10.2.2022]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

Novela OZ posílila ochranu pronajímatele v oblasti nájmu nemovité věci za účelem bydlení. Pronajímatel si v souladu s novelou může v nájemní smlouvě o nájmu bytu sjednat i povinnost zaplatit smluvní pokutu ze strany nájemce, což doposud možné nebylo. Jediným opěrným bodem pronajímatele byla tzv. jistota, někdy také označovaná jako kauce. Postavení pronajímatele bytu tedy nebylo dlouhou dobu vůbec jednoduché. Zákonodárce a související judikatura sice jednoznačně přiznávala postavení slabší strany nájemci, ovšem právě tento mohl pronajímateli často způsobit zásadní nesnáze. Nyní možnost ujednání smluvní pokuty rovněž u nájmu bytu sice nemusí utvrzovat pouze povinnost nájemce hradit řádně a včas sjednané nájemné, nicméně může sloužit k posílení postavení pronajímatele i u nepeněžitých plnění ze smlouvy o nájmu ze strany nájemce. Podle § 2254 OZ však součet všech smluvních pokut vzniklých za dobu nájmu a jistoty však nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného.¹⁰¹

6.2.2 Služebnost bytu

Ustanovení § 1297 a § 1298 OZ upravuje zřízení služebnosti bytu včetně vyvratitelné domněnky, že na takto zřízenou služebnost bytu, je nahlíženo v rovině užívacího práva dle § 1283 a § 1284 OZ. Zejména jde o osobní služebnost, jejíž podstata je v tom, že užívat byt pro sebe umožňuje nejenom oprávněnému jedinci, ale také členům jeho domácnosti. Přestože smrtí oprávněného služebnost bytu zaniká, lze ji podle § 1302 odst. 2 OZ za určitých podmínek rozšířit i na dědice. Služebnost bytu se může vztahovat jen na některé jeho části, nemusí se týkat vždy celého bytu. Vlastník bytu má pak právo volně užívat nepronajaté části bytu spolu se všemi společnými částmi domu, na které se služebnost nevztahuje. Nesmí mu být odepřeno ani vykonávat potřebný dohled na služebnosti podle § 1298 OZ.¹⁰²

¹⁰¹ SLUKA, Veronika. *Deset největších změn, které přináší novela občanského zákoníku*. Melnicko.cz. 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://melnicko.cz/deset-nejvetsich-zmen-ktere-prinasi-novela-obcanskeho-zakoniku/>

¹⁰² SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 78

6.3 Dispoziční právo

Obecně v sobě dispoziční právo, tedy právo s věcí nakládat, zahrnuje dva aspekty, a to dispozice faktické a dispozice právní. Dispozicí faktickou se rozumí nakládání s předmětem vlastnického práva, například má vlastník bytu právo podle § 1175 odst. 1 OZ realizovat stavební úpravy svého bytu. S ohledem na povahu předmětu vlastnictví bytu nemá vlastník právo na zničení věci. Takové jednání by bylo v rozporu s právem, protože by došlo k významnému zásahu do vlastnických práv ostatních vlastníků bytů nebo majitele domu. Právo vlastníka byt zcizit (prodat), zatížit (zřídit třeba služebnost bytu) nebo i pronajmout (uzavřít nájemní smlouvu) je dispozice právní.¹⁰³

6.3.1 Stavební úpravy v bytě

Novela občanského zákoníku výrazně upřesnila rozsah vlastnických práv týkajících se možnosti údržby a oprav společných částí domu, které jsou určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Speciální úpravu k ustanovení § 1208 písm. e) bodu 2 OZ představuje nově § 1175 odst. 2 OZ, který upřesnil vztah ke společným částem tak, že se má jednat o společné části uvnitř bytu, a kromě údržby vlastník provádí i drobné opravy. Podle důvodové zprávy zákon zpřesňuje rozsah práv vlastníka jednotky, který má právo a povinnost spravovat svůj byt, znamená prostory bytu nacházející se uvnitř obvodových stěn, které jsou společnými částmi, a to v rozsahu, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Pokud jde o společné části uvnitř bytu, například nosné zdi, sloupy a pilíře, rozvody ústředního topení, radiátory, a dále i společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, jako jsou balkony, terasy a lodžie, vlastník jednotky provádí a hradí pouze jejich údržbu a drobné opravy. Změna má zamezit tomu, aby byly vykonávány rozsáhlé a nekontrolovatelné stavební úpravy uvnitř bytů, které mohou poškodit celý dům a snižovat jeho hodnotu.¹⁰⁴

¹⁰³ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 72

¹⁰⁴ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 906

Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Ustanovení § 1182 OZ nově formuluje povinnosti vlastníka jednotky, které úzce souvisejí s výše uvedenými právy. Vlastník jednotky má povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu předem provádění stavebních úprav v bytě. Tato osoba má poté právo ověřit, že úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, a to například předložením dokumentace, pokud je stavebními předpisy vyžadována, případně na základě předchozí výzvy tak může nově učinit i vstupem do bytu za účelem tohoto ověření. Jak vyplývá z důvodové zprávy, v souladu s ustanovením § 2903 odst. 2 OZ je osobě odpovědné za správu domu umožněno obrátit se na soud a požadovat vhodná konkrétní opatření směřující k odvrácení hrozící újmy, a to v případě, že by stavebními úpravami v bytě mohlo dojít k závažnému ohrožení společných částí. Pokud však už k neoprávněnému zásahu do společných částí nemovité věci došlo, pak je osoba odpovědná za správu domu oprávněna k sepsání negatorní žaloby, která příslušnému vlastníkovi udává povinnost zdržet se všech dalších stavebních úprav a vše vrátit do předešlého stavu. K legitimaci osoby odpovědné za správu domu se několikrát vyjádřil Nejvyšší soud ČR, který podmínil možnost podání žaloby osobou odpovědnou za správu domu zásahem vlastníka do společných částí nemovité věci.¹⁰⁵ To potvrzuje i tato citace z rozhodnutí Nejvyššího soudu: „Podstatné pro posouzení legitimace společenství k podání negatorní žaloby je to, zda dochází k neoprávněnému zásahu i ve vztahu ke společným částem domu, či zda se takový zásah týká výlučně práv k některé jednotce (popř. více jednotkám), aniž dochází k zásahu do práv ke společným částem domu.“¹⁰⁶

¹⁰⁵ KAPLAN, Filip. Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku. *Pravniprostor.cz*, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 916

Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

¹⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010

6.4 Nařízený prodej jednotky

Soud může nařídit nucený prodej bytové jednotky tehdy, když vlastník neplní svoje povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky. V praxi se nejčastěji jedná o nehrazení příspěvků na správu společných částí domu a pozemku nebo nehrazení záloh na služby. K nucenému prodeji jednotky však může dojít při splnění několika podmínek definovaných v § 1184 OZ, který je nově členěn do tří odstavců a obsahuje několik zásadních změn. První odstavec se věnuje především postavení osoby odpovědné za správu domu, která jako jediná disponuje oprávněním podávat soudu návrhy na prodej jednotky problematického vlastníka. Ve většině případů je oprávněnou osobou SVJ, jehož je osoba členem. Tato oprávněná osoba písemnou výstrahou nejprve upozorní vlastníka na povinnost dostát svých povinností a dále na sankce, které mohou přijít, když nebude výstrahu reflektovat. Tato výstraha nahradila vykonatelné rozhodnutí soudu a jejím obsahem se zabývá odstavec druhý § 1184 OZ, podle kterého výstraha musí obsahovat patřičné náležitosti, jako je důvod udělení, upozornění na možnost podat k soudu návrh na nařízení prodej jednotky a výzvu, aby se vlastník přestal dopouštět porušování povinností anebo aby následky porušování povinností odstranil. Vlastníkovi jednotky je poskytnuta přiměřená lhůta na zjednání nápravy, nejméně však 30 dnů. Poslední změnou je souhlas většiny vlastníků jednotek daného SVJ, který opravňuje k podání návrhu soudu na nařízený prodej jednotky podle prvního odstavce. K hlasu vlastníka, který porušuje své povinnosti, se nepřihlíží. Pokud je výstraha v rozporu se zákonnými požadavky a žalobce, tedy osoba odpovědná za správu domu, nesplňuje všechny potřebné náležitosti k uplatnění návrhu, může příslušný soud žalobu o nucený prodej jednotky zamítnout. To však nevylučuje podání nové žaloby. V minulosti byl institut nařízení prodeje jednotky dosti složitý, a proto nebyl prakticky vůbec využíván. Novelizace ustanovení § 1184 OZ tedy dala společenství vlastníků jasná pravidla, která mnohé usnadňují, a hlavně možnost, jak se vypořádat¹⁰⁷

¹⁰⁷ KAPLAN, Filip. Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku. *Pravni prostor.cz*, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravni-prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 918

s nepřizpůsobivými členy, kteří zásadním způsobem porušují pravidla stanovená pro normální soužití v domě. Inspirací pro zákonodárce byla právní úprava, na jejímž základě může dojít k vyloučení člena družstva za nedodržování svých povinností, které mu jsou dány zákonem o obchodních korporacích.¹⁰⁸

6.5 Zvláštní povinnosti vlastníka bytu

Vlastník jednotky musí kromě obecných povinností dodržovat i několik dalších základních povinností. Jsou to povinnosti související s postavením vlastníka, jakožto bytového spoluvlastníka. Je zde zahrnuta povinnost platit zálohy na služby, tedy například platby za vodné, stočné, ústřední vytápění a jiné, dále povinnost užívat byt takovým způsobem, aby byl zajištěn nezávadný stav a dobrý vzhled domu, ve kterém se jednotka nachází. Zásadní povinností vlastníka a člena SVJ je povinnost přispívat na správu domu a pozemku a řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pravidly pro užívání společných prostor. Příspěvky na správu mají povahu jednak plateb na úhradu plateb běžného provozu a jednak plateb hrazených za účelem vytváření dlouhodobější zálohy na budoucí, zásadnější výdaje. Při převodu vlastnického práva k jednotce podle § 1186 odst. 1 nemá správce povinnost dosavadnímu vlastníkovi jakékoliv příspěvky vracet a vlastník nemá právo je požadovat. V případě, že není jinak stanoveno, závisí výše příspěvku na velikosti podílu společných částí domů, které vlastník jednotky užívá. Stanovy společenství vlastníků nebo prohlášení o rozdělení domu na jednotky mohou výši příspěvku určit jinak tam, kde společenství vlastníků ještě nevzniklo, anebo existuje smlouva o výstavbě.¹⁰⁹

¹⁰⁸ KAPLAN, Filip. Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku. *Pravni prostor.cz*, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravni prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 918

¹⁰⁹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 72

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 921

Pokud se v domě nachází společná část, kterou ale nemohou využívat všichni vlastníci, ale pouze některý vlastník jednotky, pak se k této rozloze a povaze umístění přihlédne a upraví se o ni i výše příspěvku.¹¹⁰ Důležitá je skutečnost, že vlastník jednotky bude mít povinnost tuto část spravovat na vlastní náklady. Co se týče příspěvků na odměňování správce, tedy osoby, která spravuje dům, dle ustanovení § 1180 odst. 2 OZ se rozvrhnou na každou jednotku stejně.¹¹¹

6.5.1 Oznamovací povinnost a právo na informace

Oznamovací povinnost vyplývá z § 1177 OZ, který byl novelou OZ významně zpřesněn, především co se týče oznamovací povinnosti vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Povinností vlastníka jednotky je nejenom nahlásit osobě odpovědné za správu domu skutečnost, že se vlastníkem stal, ale dále také svoji adresu, jméno a své bydliště. Ve stejném rozsahu pak vlastník sděluje informace o osobě, které případně přenechá byt k užívání, a to na dobu delší než přechodnou. To je změna oproti předešlé právní úpravě, kdy musely být nahlášeny ty osoby, které byt užívaly v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. Oznamovací povinnost se týká i případných změn těchto údajů. Pro případné vyklizení bytu v důsledku závažných okolností, jako je například nějaká živelní pohroma, je vhodné, aby osoba odpovědná za správu domu znala počet osob v domácnosti. Podle § 1178 odst. 2 OZ se oznamovací povinnost se však týká osoby oprávněné za správu domu vůči všem vlastníkům jednotek, neboť jim musí kdykoliv sdělit jméno a bydliště kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo jméno a adresu osoby, které některý vlastník přenechal byt k užívání. Je třeba ještě zmínit, že každý vlastník jednotky má právo na přístup¹¹²

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008 ze dne 26. ledna 2009.

¹¹¹ PULGRET, Lukáš. *Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha, 2019. Diplomová práce. Vysoká škola finanční a správní, Fakulta právních a správních studií. Vedoucí práce JUDr. Adam Zítek, Ph.D.

WINKEL, Ludmila. *Povinnosti vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu*. Epravo.cz, 2021. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinnosti-vlastnika-jednotky-vuci-osobe-odpovedne-za-spravu-domu-113733.html>

¹¹² KAPLAN, Filip. Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku. *Pravni prostor.cz*, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravni-prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 909-910

k informacím, které souvisí s danou věcí. Jsou to zejména informace, které se vztahují ke správě domu a pozemku, které má vlastník jednotky právo získat nejen na zasedání shromáždění, ale také mimo něj. Podle § 1179 OZ může nahlížet do smluv, účetních dokladů či jiných zásadních dokumentů, a ověřit si, výsledek hospodaření osoby odpovědné za správu domu týkající se domu a pozemku. V neposlední řadě má vlastník jednotky povinnost s předstihem oznámit odpovědné osobě za správu domu své podnikání nebo jinou činnost, kterou v bytě provozuje, a která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou, která vyplývá z ustanovení § 1182 odst. 3 OZ.¹¹³

¹¹³ KAPLAN, Filip. Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku. *Pravniprostor.cz*, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 909-910

7. Správa domu a pozemku

Správou domu a pozemku se podle zákona rozumí vše, co není v majetku vlastníka jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné udělat pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, včetně činností, které přispívají k zachování nebo zlepšení společných částí. Podle § 1189 1 OZ zahrnuje správa domu také činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, dále pak se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku, jež slouží všem spoluvlastníkům domu. Dále se správa vztahuje i na společné části, které jsou ve výlučném užívání některého spoluvlastníka, ale v tomto případě je zároveň možné se dohodnout nebo upravit ve stanovách, že správu těchto částí bude výlučně vykonávat tento konkrétní spoluvlastník. Z důvodové zprávy OZ vyplývá, že správa domu a pozemku zahrnuje různorodé činnosti, například péči o provoz, údržbu, opravy a stavební úpravy společných částí včetně údržby pozemků a přístupových cest, dále zajišťování různých kontrol a revizí, zajišťování služeb, jednání s třetími osobami i činnosti ryze administrativní, například vedení účetnictví. Judikatura¹¹⁴ dokonce dovolila, že správou může být i výkon práva společenství vlastníků na bezplatné odstranění vad díla ve společných částech domů, a to za předpokladu, že se projeví v dohodnuté době. Tímto výkonem se naplňuje účinnost a smysl společenství spočívající v zabezpečování oprav společných částí domu. Podrobná ustanovení o činnostech, která se týkají správy domu a pozemku, jsou upraveny v prováděcím právním předpisu, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Co je myšleno řádnou péčí, se v zákoně výslovně neuvádí. Pro její vymezení lze vycházet z obsahu § 9 odst. 1 ZVB, kde se řádnou péčí rozumí funkční provoz¹¹⁵

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015

¹¹⁵ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 927

PULGRET, Lukáš. *Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha, 2019. Diplomová práce. Vysoká škola finanční a správní, Fakulta právních a správních studií. Vedoucí práce JUDr. Adam Zítek, Ph.D.

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

domů včetně dodávek energií, médií a dalších služeb, včetně zajištění přístupu do domu. OZ výslovně neupravuje možnost SVJ obsaženou dosud v § 9a ZVB, která se týká oprávnění k uzavírání smluv o nájmu společných částí domu a smluv o nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že tato kompetence není výslovně na SVJ, většina odborníků se shoduje, že zřejmě tyto činnosti nadále SVJ již oprávněno vykonávat nebude, neboť v těchto případech nelze hovořit o správě domu a jedná se spíše o dispoziční oprávnění vlastníka nakládat se svým majetkem. Co se týče rozsahu termínu správy domu a pozemku, v praxi může přesto činit obtíže, a to například v situaci, kdy budova, v níž byly vyčleněny jednotky dle zákona o vlastnictví bytů, resp. dle občanského zákoníku, a jejíž správu zajišťuje právě společenství vlastníků, stojí bez právního důvodu na cizím pozemku a vlastník tohoto pozemku se domáhá bezdůvodného obohacení za jeho užívání.¹¹⁶ Právě touto problematikou se zabývaly také soudy. V rozsudku Nejvyššího soudu dne 11. 4. 2012, se uvádí, že „v případě stavby, která stojí na cizím pozemku, a k takovému užití pozemku zde není právní důvod, se na úkor vlastníka pozemku obohatí vlastník stavby. Je-li pak taková stavba budovou, v níž byly vyčleněny jednotky ve smyslu ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů, jsou těmito osobami, jež se bezdůvodně obohacují užíváním cizího pozemku, vlastníci jednotek, nikoliv tedy společenství vlastníků.“¹¹⁷ Tento závěr potvrzuje také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2012, kde se mimo jiné uvádí, že „ze žádného ustanovení zákona o vlastnictví bytů dále nevyplývá, že by povinnost vydat bezdůvodné obohacení přecházela z vlastníků jednotek na osobu vykonávající správu budovy. Takový závěr nelze činit ani výkladem pojmu správa budovy ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Úkolem správce je starat se o společné části domu, jež ovšem náleží nikoliv správci (z titulu výkonu správy), ale vlastníků jednotek.“¹¹⁸

¹¹⁶ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 927

PULGRET, Lukáš. *Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha, 2019. Diplomová práce. Vysoká škola finanční a správní, Fakulta právních a správních studií. Vedoucí práce JUDr. Adam Zítek, Ph.D.

¹¹⁷Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3630/2010

¹¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2012, sp. zn. 28 Cdo 728/2012

7.1 Správa domu a pozemku bez existence společenství vlastníků

Osobou odpovědnou za správu domu je podle § 1190 OZ správce, jestliže společenství vlastníků ještě nevzniklo. Na správu se pak podle § 1191 odst. 1 použijí pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí určená v prohlášení.

7.1.1 Správce

Novela OZ přinesla v této oblasti několik změn. První správce bude určen v prohlášení podle § 1193 OZ. Vlastník, který bude mít při vzniku jednotek nadpoloviční podíl na společných částech, bude správcem vždy s výjimkou situace, kdy by byl odvolán soudem. Developer je správcem vždy, neboť je před vznikem společenství vlastníkem většiny jednotek. Dále došlo k omezení v případě rozhodování správce v některých záležitostech správy domu a pozemku, a to tak, že bude podle § 1191 odst. 2 OZ potřeba souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší, a teprve pak může dojít k rozhodnutí o takovém zásahu. Jak už z výše uvedeného vyplývá, tak se nebude hlasovat pouze podle podílů, ale i podle hlav. Tato změna by měla zajistit ochranu menšiny. Na druhou stranu bude díky hlasování podle podílů chráněn také většinový vlastník, aby menšinoví vlastníci nemohli zneužívat svého postavení vůči vlastníku většinovému. Ochrana vlastníků jednotek se týká také právních jednání správce v záležitostech, které jinak spadají do působnosti shromáždění. Podle § 1192 OZ budou v těchto případech oprávnění a závazání společně a nerozdílně, jen pokud k němu bude dán souhlas podle ustanovení § 1191 odst. 2 OZ.¹¹⁹

¹¹⁹ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 929-930

KOLCUNOVÁ, Andrea, ČECH, František. *Novela občanského zákoníku a její praktický dopad na některé aspekty bytového spoluvlastnictví*. Epravo.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novela-obcanskeho-zakoniku-a-jeji-prakticky-dopad-na-nektere-aspekty-bytoveho-spoluvlastnictvi-111083.html?mail>

7.1.2 Přejchod práv a povinností ze závazků spojených se správou vzniklých před vznikem společenství a odpovědnost za dluhy v SVJ

Do přijetí novely OZ se aplikoval obecný režim ustanovení § 127 občanského zákoníku, který umožňoval společenství na sebe převzít účinky právních jednání do tří měsíců od svého vzniku. S novelou OZ podle § 1195 odst. 2 se tak stane již dnem vzniku společenství vlastníků. Jedná se o práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně. Podle důvodové zprávy se tímto přijatým ustanovením stanoví jednak oznamovací povinnost SVJ vůči věřitelům a dlužníkům, jednak se s ohledem na splnění dluhů, které na SVJ přešly, ručí i nadále společně a nerozdílně. Věřitel však může vyslovit souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili za tyto dluhy v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech, tj. dle § 1194 odst. 2 OZ.¹²⁰

7.2 Společenství vlastníků jednotek

Za předchůdcem Společenství vlastníků jednotek můžeme považovat Okresní podnik bytového hospodářství (OPBH), kdy stát tak začal spravovat domy v socialistickém vlastnictví, a jehož vznik se datuje k roku 1959. Ke vzniku SVJ začalo docházet až po roce 1989 v důsledku celkových změn v tehdejší společnosti. Nového zákona, který konečně přinesl řešení v této oblasti, se však bytové domy dočkaly až v roce 1994 se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Za právnickou osobu je však SVJ považováno až od nabytí účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., který novelizoval zákon o vlastnictví bytů. S účinností OZ je právní úprava společenství vlastníků jednotek obsažena v tomto zákoně. Dodnes však fungují oba typy dělení SVJ současně, ale nepřipouští se kombinace obou, a každé SVJ se řídí buď ZVB z roku 1994, nebo OZ z roku 2012.¹²¹

¹²⁰ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 946

Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

¹²¹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 102

7.2.1 Založení společenství vlastníků

Společenství vlastníků vzniká přímo ze zákona. Co se týče věcí spojených se správou domu, SVJ nevykonává svá práva a povinnosti z pověření vlastníků jednotek, ale jako by samo bylo vlastníkem. Novela OZ se významným způsobem dotkla mimo jiné i úprav založení a vzniku společenství vlastníků jednotek. Dosud vznikalo povinně společenství vlastníků tam, kde bylo alespoň. Novelou se mění § 1198 OZ tak, že vznikne společenství vlastníků tam, kde v domě jsou alespoň 4 jednotky ve vlastnictví 4 různých vlastníků. Dříve museli minimálně 3 různí vlastníci mít ve vlastnictví 5 jednotek, a to nejpozději po vzniku práva k první převedené jednotce. Katastr nemovitostí nezapíše vlastnické právo k další jednotce, pokud mu vznik společenství vlastníků nebude prokázán, a proto je dodržení výše uvedeného pravidla opravdu nutné. Další významnou změnu představuje ta skutečnost, že založit společenství vlastníků jednotek je po přijetí novely OZ možné pouze zakladatelským právním jednáním, nikoli zahrnutím znění stanov přímo do prohlášení vlastníka či smlouvy o výstavbě, jak umožňovalo původní znění ustanovení § 1166 odst. 2, resp. ustanovení § 1170 odst. 2 OZ.¹²² Důvodová zpráva k tomu uvádí, že je třeba odstranit výkladové problémy, které tato úprava vyvolává, například výkladové otázky související s tím, zda následná změna stanov po vzniku společenství vlastníků je i změnou prohlášení, jsou-li v něm stanovy zahrnuty, přičemž je třeba systematicky oddělit otázky správy domu a pozemku od náležitostí prohlášení vlastníka.¹²³

Právní úprava založení společenství vlastníků je pak obsažena v ustanovení § 1200 OZ, kdy novelou OZ je stanoveno, že k založení dochází schválením stanov většinou vlastníků všech jednotek. To je změna oproti původnímu znění ustanovení, které vyžadovalo ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek. Nově je také výslovně zakotvena možnost, aby společenství tímto způsobem založil i jediný vlastník, a to zřejmě v reakci na skutečnost, že stanovy již není možné přijmout přímo v prohlášení vlastníka či smlouvě o výstavbě.

¹²² KOLCUNOVÁ, Andrea, ČECH, František. *Novela občanského zákoníku a její praktický dopad na některé aspekty bytového spoluvlastnictví*. Epravo.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novela-obcanskeho-zakoniku-a-jeji-prakticky-dopad-na-nektere-aspekty-bytoveho-spoluvlastnictvi-111083.html?mail>

¹²³ Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

V reakci na to stanovy vyžadují po novele OZ formu veřejné listiny, což ovšem neplatí v případě, kdy zakládá společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek. Forma veřejné listiny rovněž nově výslovně není vyžadována v případě změny stanov. Za zmínku jistě stojí, že bez náhrady byly zrušeny § 1202 a 1203 OZ, a nebude tak již napříště docházet k odkladu vzniku založeného SVJ v případě, kdy má některý zakladatel SVJ většinu hlasů, a je tak obligatorně správcem domu a pozemku. Zrušení těchto ustanovení bez náhrady bylo de facto nutné s ohledem na obecný zájem, aby společenství vlastníků vznikalo co možná nejdříve, což bylo posíleno v novele výslovně připuštěné možností založení společenství vlastníků jediným vlastníkem všech jednotek, typicky právě developerem. K založení a vzniku SVJ tak bude vždy docházet nejpozději při splnění podmínek § 1198 OZ.¹²⁴

7.2.2 Orgány společenství vlastníků jednotek

Vnitřní organizační struktura SVJ musí být ze zákona tvořena alespoň dvěma orgány. Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění složené ze všech vlastníků jednotek. Druhým orgánem je statutární orgán, který zastupuje SVJ navenek. Většina práv a povinností vlastníka jednotky vůči SVJ je realizována právě prostřednictvím shromáždění. V případě, že dojde k hlasování, mají vlastníci takovou váhu hlasu, která odpovídá jejich podílu na společných částech domu. Hlasování probíhá osobně, písemně nebo elektronicky, pokud to mají vlastníci zakotveno ve stanovách. Stanovy budou stále obsahovat určení prvních členů statutárního orgánu, ale nově z nich bude možné ustanovení vypustit, a to pouhým rozhodnutím statutárního orgánu. Takové rozhodnutí již nebude považováno za změnu stanov a bude možné svěřit ho do působnosti statutárního orgánu.¹²⁵

¹²⁴ SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 951

KOLCUNOVÁ, Andrea, ČECH, František. *Novela občanského zákoníku a její praktický dopad na některé aspekty bytového spoluvlastnictví*. Epravo.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novela-obcanskeho-zakoniku-a-jeji-prakticky-dopad-na-nektere-aspekty-bytoveho-spoluvlastnictvi-111083.html?mail>

JIRÍČKOVÁ, Markéta. *Společenství vlastníků po velké novele*. NKCR.cz, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_884-spolecenstvi-vlastniku-po-velke-novele

¹²⁵ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 108-109

7.2.3 Změna stanov

Stanovy SVJ jsou zakladatelským právním jednáním. Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. V případě založení SVJ přijetím stanov všemi vlastníky SVJ, vyžadují stanovy formu veřejné listiny. Nově doplněné odst. 4 a 5 ustanovení § 1200 OZ konečně umožňují, že pokud zakládá SVJ developer jako jediný vlastník všech jednotek, stanovy formu veřejné listiny nevyžadují. Stejně tak jakákoliv změna stanov SVJ se obejde bez notáře.¹²⁶

7.2.4 Možnost náhradního shromáždění a rozhodování mimo zasedání

Přestože je vlastník oprávněn nechat se zastoupit na shromáždění jinou osobou, jsou v praxi poměrně časté situace, kdy shromáždění není schopné se dlouhodobě sejit. Novela tak na návrh Hospodářské komory ČR zavedla nový právní institut náhradního shromáždění. V případě, že se na shromáždění nesejde požadovaný počet osob a není za těchto okolností usnášení schopné, pak je tady možnost o jednaných věcech hlasovat na dálku, tedy tzv. „per rollam“. Náhradní shromáždění se může konat, ale jen pokud to připouštějí stanovy, a pouze za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů, je pak usnášení schopné. Stávající právní úprava rozhodování mimo zasedání v podstatě převzala úpravu předchozí. Zavedla a zpřesnila se pravidla pro hlasování per rollam v případech, kdy bude třeba přijmout rozhodnutí shromáždění veřejnou listinou. Otázkou je, zda nově přijaté znění je skutečně dostatečným řešením problému, i když nastavení minimálního počtu hlasů na jednání shromáždění je určitě žádoucí.¹²⁷

¹²⁶ KOLCUNOVÁ, Andrea, ČECH, František. *Novela občanského zákoníku a její praktický dopad na některé aspekty bytového spoluvlastnictví*. Epravo.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novela-obcanskeho-zakoniku-a-její-prakticky-dopad-na-nektere-aspekty-bytoveho-spoluvlastnictvi-111083.html?mail>

¹²⁷ JIŘÍČKOVÁ, Markéta. *Společenství vlastníků po velké novele*. NKCR.cz, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_884-spolecenstvi-vlastniku-po-velke-novele

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 1024

8. DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

Aktuálně v Česku disponuje bytovými jednotkami v družstevním vlastnictví přibližně 10 % domácností. Jedná se stále o velmi populární způsob vlastnictví bytu s dlouholetou tradicí sahající hluboko do minulého století. Přestože se nejedná o typickou formu vlastnictví věci nemovité, na atraktivitě rozhodně neztrácí, neboť vždy existuje reálná možnost převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví. Zejména však se v současné velmi napjaté ekonomické situaci na přehřátém trhu s bydlením jeví zakládání družstev a následná výstavba bytů touto lety ověřenou metodou jako reálné východisko pro mnoho zájemců, jenž nedisponují dostatečnými finančními prostředky na koupi bytu v osobním vlastnictví nebo vinou stále se zostřujících podmínek ze strany bank nedosáhnou na potřebné hypotéky. I stávající družstva, která v uplynulých desetiletích zejména převáděla byty i nebytové prostory do osobního vlastnictví svým členům a dále fungovala především jako správci nemovitostí maximálně se zabývajících revitalizací budov, dnes reálně uvažují tam, kde je to stavebně možné, o rozšiřování jimi vlastněných nemovitostí o další nové byty. Družstevní výstavba se opět stává rovnocennou alternativou pro pořízení vlastního bydlení v Česku nadále tolik oblíbeného a jednoznačně preferovaného.¹²⁸

8.1 Bytové družstvo

Z hlediska stávající legislativy je bytové družstvo právnickou osobou zřízenou za účelem zajišťování bytových potřeb družstevníků tedy svých členů včetně správy domů s bytovými jednotkami i nebytovými prostory, a to zároveň i těch ve vlastnictví jiných osob. Každý člen družstva získává své členství i odpovídající členský podíl i bytovou jednotku do užívání nebo i jiné místnosti eventuálně¹²⁹

¹²⁸ *Družstevní byt (družstevní vlastnictví) – výhody a nevýhody*. Bydleninadoporuceni.cz, 2020. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://bydleninadoporuceni.cz/druzstevni-byt-druzstevni-vlastnictvi-vyhody-nevyhody/>

¹²⁹ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 125

nebytové prostory jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a stanovami. Zajímavostí jistě zůstává fakt, že bytové družstvo lze dle zákona založit i bez podmínky existence ustavující schůze.¹³⁰

8.1.1 Novela občanského zákoníku ve vztahu k družstevnímu bydlení

Jak už bylo zmíněno v kapitole čtvrté, také v případě bytových družstev došlo k novelizaci, neboť do novely OZ byla zařazena část druhá, a to změna zákona o obchodních korporacích a družstvech, která má velký význam pro bytová družstva. Tato právní úprava si od 1. 7. 2020 vynutila povinnou změnu všech do té doby stávajících platných stanov, a to zejména v oblasti informační povinnosti bytového družstva a prokazatelnosti doručení včetně dohodnuté možnosti elektronické komunikace po souhlasu obou stran. Významná změna nastala u schvalování změn stanov družstva, pro něž nově platí požadovaný souhlas pouze $\frac{3}{4}$ všech členů a rozhodnutí schůze se osvědčuje veřejnou listinou. Další ustanovení o družstvech pak obsahuje velká novela zákona o obchodních korporacích, která byla přijata dne 13. 2. 2020 pod číslem 33/2020 Sb. a nabyla účinnosti 1. 1. 2021.¹³¹

8.2 Družstevní byt

Co se rozumí družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem, vymezuje § 729 ZOK. Zásadní rozdíl mezi bytem v soukromém vlastnictví a družstevním bytem je ten, že družstevník byt nevlastní. Vlastníkem družstevního bytu je bytové družstvo, družstevník má v bytovém družstvu pouze podíl. S družstevním podílem vznikají družstevníkovi práva, a to zejména právo užívání své bytové jednotky a případně i jiných místností nebo nebytových prostor, toto právo je obvykle zpoplatněno měsíčním nájmem, dále je nutno hradit poplatky¹³²

¹³⁰ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 125

¹³¹ LEBL, František. *Novela občanského zákoníku 2020 přináší důležité změny i pro bytová družstva*. *Okolobytu.cz*, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://okolobytu.cz/clanky/novela-obcanskeho-zakoniku-2020-prinasi-i-dulezite-zmeny-pro-bytova-druzstva/>

¹³² *Družstevní byt (družstevní vlastnictví) – výhody a nevýhody*. *Bydleninadoporuceni.cz*, 2020. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://bydleninadoporuceni.cz/druzstevni-byt-druzstevni-vlastnictvi-vyhody-nevychody/>

za služby spojené s užíváním bytu, příspěvek do fondu oprav a splátku anuity související s úhradou dluhu, jenž vznikl v souvislosti s pořízením domu bytovým družstvem. Pořízení bytu v družstevním vlastnictví je zejména zpočátku méně nákladnější než případná koupě bytu v osobním vlastnictví, a to z důvodu výhodnějších úvěrových podmínek pro právnické osoby, než jakých je schopna dosáhnout jakákoli samotná osoba fyzická. Na začátku pořízení družstevního bytu stačí tedy novým členům družstva zaplatit nižší částku než v případě koupě bytu v osobním vlastnictví prostřednictvím hypotečního úvěru. Eventuální koupě bytu v družstevním vlastnictví pak představuje už jen smlouvu o úplatném převodu členského podílu v bytovém družstvu.¹³³

8.2.1 Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru

V případě nájmu bytu ve vlastnictví bytového družstva jsou zásadní dvě právní okolnosti, a sice členství nájemce v bytovém družstvu a právo užívání bytu nájemcem. Pravidla pro nájem družstevního bytu a nebytového prostoru, která jsou obsahem ustanovení § 741-747 ZOK, významně zpřesnila novela OZ. Zrušením § 2240 a § 2241 OZ dochází k tomu, že se nájemní vztah se řídí prioritně občanským zákoníkem a teprve ve druhé řadě stanovami. Co se týče nájmu prostor, který jsou určeny k podnikání, vzhledem k tomu, že ZOK vypustil pojem družstevní nebytový prostor, řídí se ustanovením § 2302 OZ. Ve srovnání s běžným nájemním vztahem mohou stanovy přednostně upravovat všechna práva a povinnosti související s užíváním družstevního bytu, to jest zejména režim běžné údržby i malých oprav, hlavně však jakýchkoli stavebních úprav jak bytu, tak domu. Nájem bytu zaniká s ukončením členství v bytovém družstvu. V případě smrti člena bytového družstva, členský podíl i nájemní vztah jsou předmětem dědického řízení a podle § 2279 odst. 5 OZ přechází na toho dědice, jemuž připadl družstevní podíl.¹³⁴

¹³³ *Družstevní byt (družstevní vlastnictví) – výhody a nevýhody*. Bydleninadoporuceni.cz, 2020. [online]. [cit. 19.1.2022]. Dostupné z: <https://bydleninadoporuceni.cz/druzstevni-byt-druzstevni-vlastnictvi-vyhody-nevyhody/>

¹³⁴ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 128

8.2.2 Převod a přechod družstevního podílu, společné členství manželů, dědictví

Jak již bylo zmíněno, kupující bytu v družstevním vlastnictví nekupuje přímo byt, ale kupuje si členský podíl v bytovém družstvu a zároveň s ním i automaticky právo užívání tohoto bytu. Vlastní převod pak představuje už jen smlouvu o úplatném převodu členského podílu v bytovém družstvu, jenž se dále již nikde neregistruje a orgánům družstva se pouze takováto skutečnost oznámí. Nový vlastník samozřejmě musí splňovat podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. V případě převodu členského podílu děděním a za situace, kdy podíl je součástí společného jmění manželů, přecházejí všechna práva na pozůstalého druha automaticky. Ve všech ostatních případech, kdy je zákonných dědiců více, musí dojít ke vzájemnému dědickému vypořádání, neboť vlastníkem členského podílu v bytovém družstvu může být pouze jedna osoba. V případě společného členství manželů v bytovém družstvu vzniká automaticky i společné právo na uzavření nájemní smlouvy. Vlastní-li jeden z manželů podíl v bytovém družstvu ještě před uzavřením manželství, zůstává výlučným vlastníkem pouze tato osoba, společné právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu mají oba manželé, ovšem v případě zániku členství v bytovém družstvu tohoto jednoho z manželů, zaniká v takovém případě i právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu oběma manželům zároveň. Družstevní podíl je součástí společného jmění manželů, pokud ho získá jeden z manželů již v době manželství.¹³⁵

¹³⁵ SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 126-129

ZÁVĚR

Tato bakalářská práce se v osmi ucelených kapitolách zabývala především vývojem právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor. Toto téma je stále velmi aktuální, neboť většina českých občanů preferuje vlastní bydlení, a to i přes stále se zhoršující podmínky k jeho získání.

Nejprve byl v první kapitole stručně popsán historický vývoj právní úpravy, v další části byly shrnuty teoretická východiska bytového. Následně byla vymezena současná právní úprava související s bytovým spoluvlastnictvím včetně srovnání s předchozími právními úpravami, a to zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, a zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Dále stručně shrnuje aktuální změny, které přinesla novela zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, s účinností od 1. 7. 2021. Úprava se dotkla kromě jiného i některých povinností vlastníka jednotky. Pozitivním krokem je určitě úprava § 1182 OZ, kdy vlastník jednotky má ze zákona povinnost informovat správce, pokud hodlá provádět stavební úpravu uvnitř svého bytu. Správce se může do takového bytu podívat a stačí pouze předchozí výzva. Konkrétně jednotlivými změnami se práce podrobněji zabývala v dalších kapitolách.

Druhá kapitola pojednávala o vymezení jednotky podle zákona a vysvětlovala rozdíly mezi bytovou jednotkou vymezenou dle zákona o vlastnictví bytů, kde bytová jednotka není nemovitostí, přestože je tak s ní nakládáno a lze ji ztotožnit s bytem dle ZVB, a jednotkou vymezenou dle občanského zákoníku, která je nemovitostí tvořenou bytem dle OZ a spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci. Dále se zaměřuje na komplikace spojené s právní dualitou. Podle přechodného ustanovení § 3063 OZ je vyloučen vznik vlastnictví bytu, které v sobě slučuje jak právní režim podle ZVB, tak právní režim dle OZ v jednom domě. Na jednotky vymezené podle ZVB se bude nadále vztahovat režim tohoto zákona, přičemž k transformaci na jednotky podle OZ by mohlo dojít snad jen změnou prohlášení podle § 1169 OZ.

Vlastnictví bytové jednotky v bytovém domě souvisí s podílem na užívání společných částí domu, neboť každý vlastník má právo užívat nejen svůj byt, ale i jeho společné části. Problematiku vymezení společných částí v prohlášení vlastníka a aplikaci občanského zákoníku na prohlášení provedená za účinnosti zákona o bytech řešila kapitola třetí a upozornila na rozdíly oproti dřívější právní úpravě. ZVB totiž za součást jednotky vymezuje i stavební části, které jsou dle OZ společnými částmi, nejčastěji jde o sklepní kóje, balkony, lodžie, terasy. Přínosná je určitě změna ohledně možnosti tří způsobů stanovení velikosti podílu na společných částech. Lze souhlasit s názorem, že ustanovení § 1160 OZ, které vymezuje společné části, platí i v případě, kdy bylo prohlášení vlastníka provedené podle zákona o vlastnictví bytů a společné části stanovuje jinak. Platně a zcela v souladu s požadavky soukromého práva lze pronajmout nebytový prostor pro účely bydlení, pokud splňuje požadavek vhodnosti k potřebám bydlení a zdravotní způsobilosti. Oproti tomu podle stavebního zákona je bytem prostor, který byl zkolaudován jako jednotka pro účely bydlení. Jde tedy o rozpor mezi těmito zákony. Vlastník takového prostoru tedy může čelit odpovědnosti za přešůpek dle veřejnoprávních předpisů, i přesto, že nájemní smlouva bude za splnění zákonných předpokladů uzavřena zcela platně. Skutečnost, že z hlediska soukromoprávních požadavků pro určení částí nemovitosti jako bytu došlo ke splnění předpokladů, na této odpovědnosti nic nemění. OZ svým ustanovením § 1 odst. 1 zavedl důsledné oddělení soukromého a veřejného práva.

Následně se práce v kapitole čtvrté zabývala možnostmi vzniku bytového spoluvlastnictví. Jednotky mohou vzniknout výlučně zápisem do katastru nemovitostí, a to na základě podaného návrhu na vklad, jehož přílohou může být buď smlouva o výstavbě, nebo prohlášení vlastníka o vymezení jednotek, nebo bez podaného návrhu na vklad, pouze na základě předloženého rozhodnutí soudu o vymezení jednotek. Novela OZ pak v § 1169 odst. 2 nově zavádí zjednodušený způsob schvalování změn prohlášení, které se dotýkají všech vlastníků. Jedná se ale o změny, u nichž je zájem na tom, aby byly přijaty navzdory nesouhlasu některých dotčených vlastníků. Zákon však výslovně tuto zjednodušenou úpravu omezuje jen na tři okruhy případů.

Navazující pátá kapitola objasnila problematiku převodu bytových jednotek s přiblížením předkupního práva. Dále se v souvislosti s novelizací § 1186 zaměřila na dluhy a závazky, které přecházejí na nabyvatele jednotky spolu s jejím převodem. Ve vlastním zájmu by si měl nabyvatel obstarat potvrzení o dluzích na příspěvcích a na zálohách převodce, nestačí pouhé ujištění, že žádné dluhy neexistují. Dále zmínila problematiku týkající hlasování na shromáždění SVJ, v případě, že je jednotka součástí SJM. V případě práva předkupního od platnosti nového OZ došlo ke dvěma změnám v jeho znění. Nyní se předkupní právo podle § 1124 OZ uplatňuje pouze u spoluvlastnických podílů, jejichž nabytí nemohli spoluvlastníci od počátku ovlivnit, typicky děděním, navíc s nově definovaným časovým limitem šesti měsíců.

Kapitola šestá přiblížila práva a povinnosti vlastníků jednotek. Novela OZ v ustanovení § 1184 OZ významně rozšířila a zpřesnila pravidla, kterými dává společenstvím vlastníků do rukou nástroj, pomocí něhož se snadněji mohou vypořádat s nepřizpůsobivými vlastníky jednotek. V oblasti nájmu nemovité věci za účelem bydlení novela OZ posílila ochranu pronajímatele. Pronajímatel si může v nájemní smlouvě sjednat povinnost, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu, v případě, že svoje povinnosti nájemce poruší. V Česku nájemní byty pokrývají jen dvacet procent trhu s bydlením a takřka nejsou dostupné. Bohužel kvůli poslednímu zvyšování úrokových sazeb výstavba nájemních domů teď nedává smysl. Průzkumy potvrzují, že ve srovnání s některými zeměmi Evropské unie, kde je daleko vyšší podíl nájemního bydlení, např. ve Vídni 30 %, v německých městech 50 až 60 %, chce většina Čechů bydlet ve svém. Tradice pořizování vlastního bydlení je v České republice hluboce zakořeněná již po mnoho generací, hlavně z důvodu preference jistoty, a navíc je pořízení vlastního bydlení stále zajímavou investicí.

V sedmé kapitole se práce podrobněji věnovala právní úpravě společenství vlastníků jednotek (SVJ). Popisuje jejich založení, vznik, povinnosti, které mají vůči dalším stranám, upozorňuje také na správu domu a pozemku bez existence SVJ. Právní úprava společenství vlastníků obsažená v občanském zákoníku byla od jeho účinnosti po celou dobu poměrně kritizována. Přestože řada nejasností byla postupně judikaturou a ustáleným výkladem dovozena, přinesla až novela,

kteřá se opravdu významně dotkla právě SVJ, jasné odpovědi. Teprve praxe ukáže, zda budou efektivní a přínosné pro běžný život vlastníků jednotek.

Na rozdíl mezi bytem v soukromém vlastnictví a družstevním bytem se práce zaměřila v poslední kapitole, ve které nastínila problematiku družstevního bydlení. Družstevní výstavba se opět stává rovnocennou alternativou pro pořízení vlastního bydlení v Česku. Družstevní vlastnictví má oproti společenstvím vlastníků jisté výhody, jako je bezesporu nižší cena, ale i nevýhody. Složitější může být například pronájem nebo rekonstrukce bytu, neboť v těchto případech je třeba souhlas družstva. Zatímco v SVJ se při rozhodování zohledňuje velikost bytové jednotky daného vlastníka, v bytovém družstvu má každý člen vždy jeden hlas, bez ohledu na velikost bytu. Složitější je financování v případě, že chybí vlastní zdroje nebo jiná nemovitost, kterou lze ručit bance v případě hypotéky. V souvislosti s družstevním bydlením byla zmíněna opět novela č. 163/2020 Sb. OZ, jejíž druhá část týkající se změn zákona o obchodních korporacích a družstvech, měla pro bytová družstva větší význam než novela č. 33/2020 Sb. ZOK v části o družstvech.

Cílem této práce bylo vytvoření vlastního názoru na danou oblast a poukázat na praktické důsledky některých platných právních předpisů. Poukazuje zde na poměrně složitou právní úpravu, ve které není vůbec snadné se vyznat. Dále se snažila představit nejvýznamnější novinky a změny v oblasti právní úpravy bytového spoluvlastnictví, které přinesla novela zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, která nabyla účinnosti dne 1. července 2020 a byla vyhlášena ve Sbírce zákonů pod číslem 163/2020 Sb. Novela odstranila některé nedostatky občanského zákoníku, které vyplynuly z praxe. Celkově se tedy její příchod dá označit za pozitivní. Do zákona promítla závěry aktuální judikatury a záležitosti týkající se bytového spoluvlastnictví se snažila zpřehlednit a vyjasnit, nebo zjednodušit. Institut bytového spoluvlastnictví lze určitě považovat za komplexní a systematicky propracovaný, a tak jako dosud, doufejme, že bude i nadále zkvalitňován v průběhu dalších let.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., SOUČEK, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7400-525-1.

BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu). Aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-092-2.

DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2.

FIALA, Josef, SELUCKÁ, Markéta. *Nebytové prostory. Vlastnictví, nájem a podnájem*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2007. ISBN 978-80-251-1610-4.

FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-863-8.

KVÍTKOVÁ, Adriana, KALANDARIŠVILI, Alexandra. *Práva a povinnosti vlastníků bytů dle aktuálních judikátů-soudní výklad nejasných pravidel v SVJ*. 1. vyd. Praha: Verlag Dashöfer, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3.

NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9.

NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.

PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-665-4.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-025-3.

SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-837-6.

SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3.

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0.

Judikatura

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 05. 2017, sp. zn. II. ÚS 1066/17

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1859/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 490/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 01. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 03. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1129/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1952/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2195/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3630/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2012, sp. zn. 28 Cdo 728/2012

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 09. 02. 1996, sp. zn. 6 A 79/95-25

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. 9. 2020, sp. zn. 52 A 105/2019-57

Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 17. 10. 2017, sp. zn. 116 C 11/2017

Právní předpisy

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. ledna 2014

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018

Zákon č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony

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

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Vysokoškolské kvalifikační práce

KRÁLOVÁ, SILVIE. *Vlastnictví bytů*. Praha, 2010. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Fakulta filozofická, Univerzita Karlova, Fakulta právnická, Katedra občanského práva. Vedoucí práce doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

PULGRET, Lukáš. *Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha, 2019. Diplomová práce. Vysoká škola finanční a správní, Fakulta právních a správních studií. Vedoucí práce JUDr. Adam Zítek, Ph.D.

Články

ČERNOCHOVÁ, Ilona. *Kupní smlouva na byt – „starý“ nebo „nový“ občanský zákoník*. Ilonacernochova.cz, 2017. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/kupni-smlouva-byt-stary-novy-obcansky-zakonik/>

DOLEČEK, Marek. *Úprava institutů souvisejících s vlastnictvím a správou nemovitých věcí v novele občanského zákoníku*. BusinessInfo.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/novela-oz-vlastnictv-sprava-nemovitych-veci-ppbi/>

DOLEČEK, Marek. *Zákonné předkupní právo*. BusinessInfo.cz, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/navrat-zakonneho-predkupniho-prava-ppbi/>

DRASTICHOVÁ, Tereza. *Novela občanského zákoníku 2020 ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví*. Sedlakovalegal.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.sedlakovalegal.cz/novela-obcanskeho-zakoniku-2020-ve-vztahu-k-bytovemu-spoluvlastnictvi/>

ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Pravniprostor.cz, 2020. [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nekere-otazky-spojene-s-vlastnictvim-bytu>

GRINACOVÁ, Hana. *Bytová jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku*. AGKR.cz, 2017 [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <http://www.akgr.cz/clanky/bytova-jednotka-vymezena-podle-zakona-o-vlastnictvi-bytu-nebo-podle-obcanskeho-zakoniku/>

HEJNÁ, Veronika. *Společné části domu: Čí jsou balkony, dveře a okna*. Hypoindex.cz, 2021. [online]. [cit.15.1.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/spolecne-casti-domu-ci-jsou-balkony-dvere-a-okna/>

HEJNÁ, Veronika. *K čemu slouží prohlášení vlastníka a co v něm najdete*. Hypoindex.cz, 2021. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/k-cemu-slouzi-prohlaseni-vlastnika-a-co-v-nem-najdete/>

JIŘÍČKOVÁ, Markéta. *Společenství vlastníků po velké novele*. NKCR.cz, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_884-spolecenstvi-vlastniku-po-velke-novele

KAPLAN, Filip. *Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku*. Pravniprostor.cz, 2021 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>

KOLCUNOVÁ, Andrea, ČECH, František. *Novela občanského zákoníku a její praktický dopad na některé aspekty bytového spoluvlastnictví*. Epravo.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novela-obcanskeho-zakoniku-a-jeji-prakticky-dopad-na-nekere-aspekty-bytoveho-spoluvlastnictvi-111083.html?mail>

LEBL, František. *Novela občanského zákoníku 2020 přináší pro SVJ řadu důležitých změn*. Okolobytu.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://okolobytu.cz/clanky/novela-obcanskeho-zakoniku-2020-prinasi-pro-svj-radu-dulezitych-zmen/>

LEBL, František. *Novela občanského zákoníku 2020 přináší důležité změny i pro bytová družstva*. Okolobytu.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://okolobytu.cz/clanky/novela-obcanskeho-zakoniku-2020-prinasi-i-dulezite-zmeny-pro-bytova-druzstva/>

MATĚJUSOVÁ, Lucie. *Vývoj právní úpravy založení a vzniku společenství vlastníků jednotek*. Pravniprostor.cz, 2021 [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vyvoj-pravni-upravy-zalozeni-vzniku-spolecenstvi-vlastniku-jednotek>

MLÝNKOVÁ, Jana. *Sklepní kóje jako příslušenství bytové jednotky nebo společná část domu určená k výlučnému užívání vlastníka bytové jednotky*. Advokatnidenik.cz, 2019. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/10/03/sklepni-koje-jako-prislusenstvi-bytove-jednotky-nebo-spolecna-cast-domu-urcena-k-vylucnemu-uzivani-vlastnika-bytove-jednotky/>

POKORNÝ, Tomáš. *Smlouva o výstavbě-2.díl*. Epravo.cz, 2016 [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-vystavbe-2-dil-102259.html>

POPELKOVÁ, Marie. *Je libo bydlet v nebytovém prostoru. I to jde*. Bysleni.instory.cz, 2015. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://bydleni.instory.cz/tipy-inspirace/229-je-libo-bydlet-v-nebytovem-prostoru-i-to-jde.html>

RŮŽIČKA, Petr. *Jak aplikovat ustanovení o. z. o společných částech domu*. Advokatnidenik.cz, 2020. [online]. [cit.15.1.2022]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/01/17/jak-aplikovat-ustanoveni-o-z-o-spolecnych-castech-domu/>

SLUKA, Veronika. *Deset největších změn, které přináší novela občanského zákoníku*. Melnicko.cz. 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://melnicko.cz/deset-nejvetsich-zmen-ktere-prinasi-novela-obcanskeho-zakoniku/>

VLASÁK, Tomáš, HRDÝ, Pavel. *Omezení předkupního práva-krok vpřed nebo zpátky*. Epravo.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/omezeni-predkupniho-prava-krok-vpred-nebo-zpatky-111476.html>

UDVAROS, Klára. *Součást věci ve světle aktuální judikatury*. Epravo.cz, 2019. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/soucast-veci-ve-svetle-aktualni-judikatury-109123.html>

WINKEL, Ludmila. *Povinnosti vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu*. Epravo.cz, 2021. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povinnosti-vlastnika-jednotky-vuci-osobe-odpovedne-za-spravu-domu-113733.html>

WINKEL, Ludmila. *Pronajímáte nebytový prostor k účelu bydlení. Pozor na rizika s tím spojená*. Epravo.cz, 2021. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pronajimate-nebytovy-prostor-k-ucelu-bydleni-pozor-na-rizika-s-tim-spojena-113366.html>

Nájem bytu dle nového občanského zákoníku. Zakony.centrum.cz [online]. [cit.10.2.2022]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

Předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby na něm zřízené. Profipravo.cz, 2021 [online]. [cit.10.2.2022]. Dostupné z: https://www.profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=75&id_article=262805&csum=a187c5e7

Vysvětlení základních pojmů NOZ. Lifeprofit.cz, 2016. [online]. [cit.10.2.2022]. Dostupné z: <https://www.lifeprofit.cz/novinky/vysvetleni-pojmu-noveho-obcanskeho-zakoniku>

Jsou nebytové prostory vhodné k bydlení. Okolobytu.cz, 2020 [online]. [cit.29.1.2022]. Dostupné z: <https://okolobytu.cz/clanky/jsou-nebytove-prostory-vhodne-k-bydleni/>

Družstevní byt (družstevní vlastnictví) – výhody a nevýhody. Bydleninadoporuceni.cz, 2020. [online]. [cit.19.1.2022]. Dostupné z: <https://bydleninadoporuceni.cz/druzstevni-byt-druzstevni-vlastnictvi-vyhody-nevyhody/>