

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Byt jako předmět vlastnictví.**

**Anna Říhová**

© 2022 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Anna Říhová

Podnikání a administrativa

Název práce

**Byt jako předmět vlastnictví.**

Název anglicky

**The Flat as an object of ownership.**

---

**Cíle práce**

**CÍL:**

Cílem práce je zjistit spokojenost vlastníků bytových jednotek s odlišnou bytovou správou domu. Dalším cílem je zmapovat problematiku SVJ v historické zástavbě při opravách a údržbách bytového domu v závislosti na platné legislativě.

**Metodika**

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části bude použita zvl. metoda analýzy a teleologického výkladu právních předpisů, zvl. úpravě v části třetí občanského zákoníku: pojmu vlastnictví, bytové spoluvlastnictví, SVJ; dále katastr nemovitostí a zákon o KN. Přiměřenou měrou se uplatní metoda rešerše z odborné literatury-komentářů k zákonům, z judikatury a relevantních elektronických zdrojů.

V praktické části

analýzy stanovisek členů SVJ, jejich komparace a posléze syntéza, která vyústí v ZÁVĚR práce. Zjišťování stanovisek členů více různých SVJ proběhne zvl. statistickou metodou, sběrem dat.

**Doporučený rozsah práce**

30- 40 stran

**Klíčová slova**

byt, vlastnictví, bytové spoluvlastnictví, nemovitost, katastr nemovitostí, SVJ,

---

**Doporučené zdroje informací**

<https://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-92135.html>

(autoři HOLUB M. MIŠKOVSKÁ L. Šafra a partneři s.r.o. AK, 2015

katastrální zákon 256/2013 Sb.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.; zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.,

PETROV J. VÝTISK M. BERAN V. a kol. Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. 2. vydání .Počet s.3352. C.H.Beck.

Praha 2019. ISBN 978-80-7400-747-7

PETR P. Vlastnictví bytů – kondominium. 144 s. vyd. C.H.Beck. Praha 2017. ISBN 978-80-7400-665-4

SELUCKÁ, M. DOBROVOLNÁ, E. VITOUL V., ŠTĚPÁNOVÁ S. Vlastnictví bytu. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 164 s. ISBN 978-80-7552-679-3.

SÝKOROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví: v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-096-3.

ŠUSTROVÁ D. BOROVIČKA P. HOLÝ J. Katastr nemovitostí. 388 s. 2. vyd. Wolters Kluwer. ISBN

978-80-7552-774-5 Praha 2017. ISBN

Usnesení ČNR č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod

---

**Předběžný termín obhajoby**

2021/22 LS – PEF

**Vedoucí práce**

JUDr. Eva Kadlecová

**Garantující pracoviště**

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 4. 10. 2021

**JUDr. Jana Borská, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2021

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 04. 03. 2022

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Byt jako předmět vlastnictví" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne \_\_\_\_\_



### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí své bakalářské práce JUDr. Evě Kadlecové nejenom za odborné vedení, ale také za cenné rady, připomínky a podněty, které mi poskytla.

Dále bych chtěla poděkovat všem zmíněným SVJ za poskytnutí informací k této bakalářské práci.

# Byt jako předmět vlastnictví.

## Abstrakt

Téma bakalářské práce je zaměřeno na vlastnictví bytů v České republice, které upravuje zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník nabyt účinnosti od 1. 1. 2014.

Občanský zákoník je **univerzálním základem** vnitrostátního právního řádu, je to **obecná norma** soukromého práva a slouží jako **subsidiární předpis** pro všechna odvětví soukromého práva. Mimo mnohého jiného upravuje majetková práva a majetkové vztahy soukromých osob. Jedním z těchto majetkových vztahů jsou vlastnická práva k bytům – k tzv. *jednotkám*, v rámci existence specifického druhu subjektu, společenství vlastníků jednotek.

V teoretické části jsou charakterizovány základní pojmy jako je byt, Společenství vlastníků jednotek, jeho činnosti a práva v praxi, také vznik či zánik SVJ, práva a povinnosti vlastníka bytové jednotky, dále také vztah vlastníka bytu ke katastru nemovitostí.

V praktické části jsou vyhodnoceny výsledky z vlastního dotazníkového šetření, které je zaměřeno na spokojenost vlastníků bytových jednotek se správou domu. Na základě dotazníků bude vyhodnoceno, zda bytová správa vede ke spokojenosti vlastníků i statutárních orgánů SVJ. Cílem naší práce je také analyzovat problematiku SVJ v historické zástavbě v závislosti na platné legislativě.

**Klíčová slova:** byt, vlastnictví, bytové spoluvlastnictví, katastr nemovitostí, SVJ, bytová správa

# The flat as an object of ownership.

## Abstract

The topic of the bachelor's thesis is focused on the ownership of flats in the Czech Republic, which is regulated by Act. No. 89/2012 Coll., The Civil Code came into force on 1 January 2014.

The Civil Code is the **universal basis** of national law, it is a **general rule** of private law and serves as a **subsidiary rule** for all branches of private law. Among other things, it regulates property rights and property relations of private persons. One of the property relations is ownership rights to apartments-to the so-called units, within the existence of entity, the community of unit owners.

The theoretical part characterizes the basic concepts such as apartment, community of unit owners, its activities and rights in practise, as well also the establishment or termination of owner's associations, the rights and obligations of the owner of the apartment, as well as the relationship of the apartment owner to the real estate cadastre.

The practical part evaluates the results of our own questionnaire survey, which is focused on the satisfaction of homeowners with house management. Based on the questionnaires, it will be evaluated, whether the housing administration leads to the owners and the statutory bodies of owner's associations. The aim of our work is also to analyze the issue of owner's associations in historical buildings, depending on the applicable legislation.

**Keywords:** flat, ownership, housing ownership, cadastre, owner's associations, housing administration

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>10</b>
<b>2 Cíl práce a metodika.....</b>	<b>11</b>
2.1 Cíl.....	11
2.2 Metodika.....	11
<b>3 Teoretická východiska.....</b>	<b>12</b>
3.1 Vymezení základních pojmů.....	12
3.1.1 Jednotka.....	12
3.1.2 Byt.....	12
3.1.3 Obytná místnost.....	13
3.1.4 Vedlejší místnost.....	14
3.1.5 Společné části domu.....	14
3.1.6 Nebytové prostory.....	15
3.1.7 Dům.....	15
3.1.8 Vlastnictví.....	15
3.2 Historie vlastnictví bytů.....	17
3.2.1 Privatizace bytového fondu.....	17
3.3 „Byt“ jako předmět právních vztahů.....	19
3.4 Vznik bytového spoluvlastnictví.....	19
3.4.1 Výstavba.....	20
3.4.2 Zápis do veřejného seznamu.....	21
3.4.3 Rozhodnutí soudu.....	23
3.4.4 Převod jednotky (převod vlastnického práva).....	23
3.4.5 Přechod jednotky (přechod vlastnického práva).....	25
3.5 Práva a povinnosti vlastníka jednotky.....	25
3.6 Společenství vlastníků jednotek.....	28
3.6.1 Založení a vznik.....	28
3.6.2 Orgány společenství vlastníků.....	29
3.6.3 Zrušení společenství vlastníků.....	30
<b>4 Vlastní práce.....</b>	<b>32</b>
4.1 Metody použité k výzkumu.....	32
4.2 Vybraná Společenství vlastníků jednotek.....	33
4.2.1 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 388/3.....	33
4.2.2 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1814.....	34
4.2.3 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1799.....	35
4.2.4 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 579/1.....	35
<b>5 Výsledky a diskuse.....</b>	<b>37</b>

5.1	Vyhodnocení dotazníků pro předsedy SVJ.....	37
5.2.	Vyhodnocení dotazníků pro vlastníky bytových jednotek.....	41
<b>6</b>	<b>Zhodnocení.....</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>49</b>
<b>9</b>	<b>Přílohy.....</b>	<b>51</b>

## **Seznam obrázků**

Obrázek 1-zdroj: vlastní foto.....	32
Obrázek 2-zdroj: vlastní foto.....	33
Obrázek 3-zdroj: vlastní foto.....	33
Obrázek 4-zdroj: vlastní foto.....	34

## **Seznam grafů**

Graf 1-Využívání externího správce bytového domu.....	37
Graf 2-Uplatňované znalosti při řízení SVJ.....	37
Graf 3-Nahlížení do právních norem či zákonů.....	38
Graf 4-Podrobná znalost § 1158-1222.....	38
Graf 5-Zájem o chod SVJ ze strany vlastníků.....	39
Graf 6-Spokojenost předsedů s přístupem vlastníků.....	39
Graf 7-Hodnocení vedení správy domu.....	40
Graf 8-Věk respondentů.....	40
Graf 9-Druh bydlení.....	41
Graf 10-Jak dlouho respondenti bydlí v bytovém domě.....	41
Graf 11-Zájem o správu domu.....	42
Graf 12-Účast vlastníků na schůzích SVJ.....	42
Graf 13-Zda je dům dobře spravován.....	43
Graf 14-Přijímání návrhů pro SVJ od respondentů.....	43
Graf 15-Spokojenost vlastníků se správou domu.....	44
Graf 16-Zhodnocení bytu do budoucna.....	45
Graf 17-Pohlaví respondentů.....	45
Graf 18-Kategorie dle věku respondentů.....	46

# 1 Úvod

Bydlení řeší každý z nás ať už je to dříve či později, s cílem se osamostatnit. Bydlení je jednou ze základních potřeb a otázkou zůstává, zda bydlet ve vlastním či pronajatém bytě. Kvalita bydlení se vyvíjí v závislosti na vývoji člověka a jeho potřebách, ale dnešní doba klade na bydlení vysoké nároky.

Toto téma jsem si vybrala ze dvou důvodů. Jedním je skutečnost, že i já v budoucnu budu řešit své vlastní bydlení. Druhým důvodem je blízkost tohoto tématu, neboť jsem bydlela spolu s rodiči 17 let v panelovém domě. Rodiče byli vlastníky bytové jednotky a členy Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ). Rodiče se pravidelně zúčastňovali jednání SVJ, která ne vždy byla jednoduchá, zejména když se projednávala témata týkající se velkých oprav, například výměna výtahu či oken. Na schůzích se vedly dlouhé diskuze či dokonce mnohdy vznikaly hádky a konflikty, často docházelo ke zhoršení vztahů mezi vlastníky jednotek. Většina vlastníků bytu chodila na schůzky, ale našli se i tací, kteří nechodili a nadále si stěžovali na chod SVJ.

Za posledních několik let došlo k výrazným změnám v zákonech, které umožnily snáze získat byt do osobního vlastnictví. Města začala po roce 2000 rozprodávat bytový fond, a to zejména z důvodu nutných oprav bytových domů. Města chtěla přenést náklady spojené s užíváním domu na vlastníky bytových jednotek. Vlastnictví bytů upravoval zákon č. 72/1994 Sb., který byl v roce 2014 zrušen. V roce 2012 byl přijat rekodifikovaný Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2014. Občanský zákoník přinesl řadu změn, zrušení některých zákonů, a také vymezil řadu nových pojmů. Spolu s úpravou zákona o vlastnictví bytu došlo k úpravám i v právní oblasti Společenství vlastníků jednotek.

## 2 Cíl práce a metodika

### 2.1 Cíl

Primární cíle bakalářské práce tvoří následující výzkumné úkoly:

- zjistit spokojenost vlastníků bytových jednotek s odlišnou bytovou správou domu
- analyzovat problematiku SVJ v historické zástavbě při opravách a údržbách bytového domu v závislosti na platné legislativě
- zjistit, zda velikost SVJ, má vliv na lepší mezilidské vztahy bydlících a zda velké SVJ ve větším bytovém domě (ne)přinášejí problémy do vztahů bydlících, které malá SVJ neznají

Dalším cílem je získat přehled o vlastnictví a SVJ z právního hlediska: vymezit základní pojmy, sumarizovat a porovnat právní úpravu vlastnictví a SVJ vzhledem ke změnám, které obsahuje rekonstruovaný Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.). Také definovat vlastnictví, práva a povinnosti vlastníka, definici SVJ a jeho činnosti, charakteristiku jeho orgánů a vyložit pojem členství.

### 2.2 Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části bude použita zvl. metoda analýzy a teleologického výkladu právních předpisů, zvl. úpravě v části třetí občanského zákoníku, především §1158-1222, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. Také nastudování souvisejících zákonů, právních předpisů a dalších zdrojů z odborné literatury. Teoretická část se věnuje pojmu vlastnictví, bytového spoluvlastnictví, společenství vlastníků jednotek; dále katastru nemovitostí a zákonu o KN.

Praktická část je zaměřena na čtyři společenství vlastníků jednotek. Osloveni byli předsedové a všichni vlastníci bytových jednotek. Bylo zjišťováno pomocí kvalitativního strukturovaného dotazníku v kombinaci s osobním rozhovorem, zda jsou předsedové a členové SVJ (vlastníci bytových jednotek) spokojeni či nespokojeni s chodem a činností SVJ. Obecné definice těchto použitých metod jsou také zahrnuty v praktické části. Při zpracování dotazníků došlo k vyhodnocení spokojenosti předsedů a členů SVJ, která může být ovlivněna mezilidskými vztahy a podobně.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Vymezení základních pojmů

#### 3.1.1 Jednotka

Do roku 2013 byla jednotka upravena v zákoně č. 72/1994 Sb., kde byl stanoven jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Avšak § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. vymezuje pojem jednotka takto: *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“*<sup>1</sup>

#### 3.1.2 Byt

Byt byl definován zákonem č. 72/1994 Sb. jako místnost či soubor místností, které lze obývat podle rozhodnutí stavebního úřadu. Byt lze obecně charakterizovat jako uzavřenou část budovy, která je způsobilá jak velikostí, tak svou povahou zajišťovat bytovou potřebu člověka. Byt musí splňovat určitá kritéria mezi které patří přístup do bytu ze společných částí domu, a zároveň musí být byt oddělen od ostatních bytů. Definice bytu může vycházet ze znění § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., který uvádí, že: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“*<sup>2</sup>

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, ovšem ne každý byt je jednotka. Jednotka je věc nemovitá.<sup>3</sup>

Za byt je možné považovat i souhrn více bytů či nebytových prostorů. Dále se výraz byt používá jako legislativní zkratka pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. Například se jedná o více bytů na jednom či více podlaží domu.<sup>4</sup>

Pro výpočet podlahové plochy je byt ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, dále podlahou, stropem či konstrukcí krovu a

<sup>1</sup> § 1159 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>2</sup> § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>3</sup> § 1159 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>4</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1245, (§ 1158 odst. 10)



výplněmi stavebních otvorů ve stěnách, které ohraničují byt. Toto platí i pro ohraničení místností, které jsou umístěné mimo hlavní obytný prostor.<sup>5</sup>

Ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. je byt definován jako soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.<sup>6</sup>

### **Rozdělení bytů dle kategorií**

Dříve byly byty rozdělovány do čtyř kategorií dle stanoveného nájemného podle § 4 vyhlášky č. 60/1964 Sb.:

I. kategorie – byty s ústředním (dálkovým) vytápěním a s úplným či částečným základním příslušenstvím,

II. kategorie – byty bez ústředního vytápění a s úplným základním příslušenstvím,

III. kategorie – byty bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím v bytě pod uzavřením,

IV. kategorie – byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.<sup>7</sup>

Úplné základní příslušenství bytu I. a II. kategorie představuje koupelna, sprchový nebo koupelnový kout a splachovací záchod, a to, pokud je jeho součástí. To samé platí i v případě, že se koupelna nachází mimo byt, avšak ve stejném podlaží a je užívána výhradně jen jeho nájemcem.

Byty se společným základním příslušenstvím jsou zařazeny do II. kategorie v případě, že jsou ústředně vytápěny, v opačném případě spadají byty bez ústředního vytápění do IV. kategorie.<sup>8</sup>

### **3.1.3 Obytná místnost**

Dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., je obytnou místností nazývána část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou a je určena k trvalému bydlení. Má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup> a kuchyň o výměře nejméně 12 m<sup>2</sup>, kde je zajištěno přímé denní osvětlení, s přímým větráním, vytápěním s možností regulace tepla. Pokud je byt tvořen

<sup>5</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1246, (§ 1159 odst. 1)

<sup>6</sup> § písm. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (jedná se o prováděcí vyhlášku ke stavebnímu řádu)

<sup>7</sup> § 4 vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu. Tato vyhláška je dnes již zrušena.

<sup>8</sup> § 4 vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu. Tato vyhláška je dnes již zrušena.

jednou obytnou místností, musí být podlahová plocha nejméně 16 m<sup>2</sup>. V případě místnosti se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.<sup>9</sup> Pojem světlá výška představuje svislou vzdálenost mezi nejvyšším bodem dolního okraje a nejnižším bodem horního okraje využitelného prostoru.<sup>10</sup>

Dříve byla obytná místnost charakterizována jako místnost větratelná, přímo osvětlená a o podlahové ploše alespoň 8 m<sup>2</sup>, kterou lze vytápět a je vzhledem ke svému stavebně technickému uspořádání a vybavení určena k celoročnímu bydlení.<sup>11</sup>

### 3.1.4 Vedlejší místnost

Vedlejší místnosti jsou prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou nazývány místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, ale jsou určené k společnému užívání s bytem. Jedná se například o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, šatny, spíže, předsíně atd. Vedlejší prostory zahrnují i prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány například sklepy, dřevníky apod. Prostor výslovně určený ke garážování osobního automobilu nemůže být příslušenstvím bytu.<sup>12</sup>

Dle starého znění vyhlášky č. 60/1964 Sb. byla za vedlejší místnost považována předsíň, neobytná hala, komora a další místnosti určené ke společnému užívání spolu s bytem.<sup>13</sup>

### 3.1.5 Společné části domu

Podle §1160 zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ jsou vymezeny společné části domu jako části nemovité věci, které mají sloužit dle své povahy vlastníkům jednotek společně. Do společných částí patří vždy pozemek, na kterém byl dům postaven nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít dům na pozemku. Do společných částí domu lze zařadit střechu, schodiště, balkony, terasy, výtah, sušárnu, kolárnu, sklepy, parkovací plochy, dvory, předzahrádky atd. Tyto části domu slouží všem vlastníkům jednotek, pokud

<sup>9</sup> § 3 písm. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (jedná se o prováděcí vyhlášku ke stavebnímu řádu)

<sup>10</sup> REMEŠ, J., UTÍKALOVÁ, I., KACÁLEK, P., KALOUSEK, L., a kol., *Stavební příručka*, 2014. s. 219

<sup>11</sup> § 4 vyhlášky č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu. Tato vyhláška je dnes již zrušena.

<sup>12</sup> Příslušenství bytu. *Epravo* [online]. 2002 [cit. 2021-9-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/prislusenstvi-bytu-16302.html>

<sup>13</sup> § 6 odst. 2 a 3 vyhlášky č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu. Tato vyhláška je dnes již zrušena.

není stanoveno jinak, a to například, že se určitá část přenechá některému z vlastníků k výlučnému užívání.<sup>14</sup>

V případě, že nedojde k určení podílů na společných částech se zřetelem k povaze, umístění a rozměrům bytu nebo jako stejné, pak platí, že podíly na společných částech domu se určují na základě poměru podlahové plochy bytu na celkovou podlahovou plochu všech bytů v domě.<sup>15</sup>

### **3.1.6 Nebytové prostory**

Nebytové prostory nejsou v zákoně nijak vymezeny. Vycházíme z toho, že jsou prostorově oddělenou částí domu, které slouží jiným činnostem než k uspokojování bytových potřeb. Tyto prostory jsou často využívány k podnikatelské činnosti (§ 2302 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb.) např: kadeřnictví, opravná obuv, obchod s potravinami, ordinace lékaře, salón pro psy nebo kosmetický salón.<sup>16</sup>

### **3.1.7 Dům**

Dům je obvykle chápán jako stavba, která je spojená pevným základem se zemí. Dům je evidován v katastru nemovitostí jako budova. Budovou je nazývána nadzemní stavba, která je uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.<sup>17</sup>

Rodinný dům je ve vyhlášce 501/2006 Sb. definován jako dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy splňuje požadavky na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určen. V rodinném domě mohou být nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.<sup>18</sup>

### **3.1.8 Vlastnictví**

Vlastnit majetek je jedno ze základních lidských práv uvedených v Listině základních práv a svobod. Není zde stanoven rozdíl mezi vlastnictvím osobním či socialistickým, jak tomu bylo před rokem 1989. Zákon č. 89/2012 Sb. se vrací k širokému pojetí vlastnického práva.<sup>19</sup>

Vlastnictví všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Zákon stanoví, který majetek je potřebný k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství

<sup>14</sup> § 1160 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>15</sup> § 1161 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>16</sup> SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*, 2018, s. 8

<sup>17</sup> § 2 písm. l) katastrálního zákona

<sup>18</sup> § 2 písm. a) odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>19</sup> § 1011 zákona č. 89/2012 Sb.

či veřejného zájmu a může být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. Dále dle zákona mohou být určité věci pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem na území České republiky. Vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na úkor práv druhých či v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnictví nesmí poškodit lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.<sup>20</sup>

Pojem vlastnictví je v § 1011 zákona č. 89/2012 Sb. vymezen takto: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, jsou jeho vlastnictvím.*“<sup>21</sup> V § 1011 zákona č. 89/2012 Sb. je vymezeno vlastnické právo z hlediska toho, co tvoří jeho předmět vlastnictví.<sup>22</sup>

Vlastník může se svým vlastnictvím libovolně nakládat v rámci mezích právního řádu a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastník má zakázáno nad míru rušit práva jiných osob nebo vykonávat činy, jejichž hlavním účelem je obtěžovat či poškodit jiné osoby.<sup>23</sup>

Z komentáře Smolkové k § 1012 zákona č. 89/2012 Sb. vyplývá, že vlastník má oprávnění k jakékoliv dispozici s předmětem vlastnického práva, pokud není v rozporu s právním řádem.<sup>24</sup>

### **Nabytí vlastnického práva**

Dle občanského zákoníku lze vlastnické právo nabyt takto:

- *smlouvou (kupní, darovací, směnou apod.)*
- *děděním*
- *rozhodnutím státního orgánu (§ 1114 zákona č. 89/2012 Sb.)*
- *na základě jiných právních skutečností, které jsou stanoveny zákonem (příklep v dražbě, vydržení atd.)*<sup>25</sup>

### **Osobní vlastnictví**

Dříve osobní vlastnictví upravoval zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Byt mohl být ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů. Předmětem osobního vlastnictví jsou byty

<sup>20</sup> čl. 11 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

<sup>21</sup> § 1011 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>22</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1081, (§ 1011 odst. 1)

<sup>23</sup> § 1012 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>24</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1082, (§ 1012 odst. 1)

<sup>25</sup> § 1045-1114 zákona č. 89/2012 Sb.

v domě, ale také i místnosti, které nejsou určeny k bydlení, a to zejména garáže, ateliéry nebo místnosti, které jsou určeny k osobní potřebě.<sup>26</sup>

### 3.2 Historie vlastnictví bytů

Situaci v bytovém vlastnictví po druhé světové válce ovlivnil nejen nárůst obyvatelstva, ale také zničený bytový fond. Byl kladen zvýšený nárok na výstavbu bytových domů a bezpečnost nájemníků.<sup>27</sup>

V 60. letech 20. století byl zaveden do českého právního řádu institut vlastnictví bytů, daný úpravou zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.<sup>28</sup>

Dle účinnosti novely zákona o osobním vlastnictví k bytům z roku 1978 bylo možné nabýt pouze byty v domech, ve kterých byly všechny byty prodány. Podle dobové literatury bylo „zprivatizováno“ cca 8 tisíc bytů a zhruba stejné množství bytů bylo vystavěno. Na počátku devadesátých let se ve formě „osobního“ vlastnictví nacházelo dle údajů Českého statistického úřadu cca 30 tisíc bytů, které představovalo 0,75 % bytového fondu.<sup>29</sup>

Přijetím zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu byl upraven pojem vlastnictví bytu jako zvláštní druh spoluvlastnictví domu, kde spoluvlastník domu je současně vlastníkem bytu či nebytového prostoru, a zároveň se podílí jako vlastník na společných částech domu.<sup>30</sup>

#### 3.2.1 Privatizace bytového fondu

Privatizace představuje převody majetku státu na jiné právnické či fyzické osoby. V bytovém fondu se jedná o dvě formy, první je převod vlastnického práva k bytům v bytových domech na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. Druhou formou jsou převody vlastnictví k jednotlivým bytům na základě zákona o vlastnictví bytů. Skutečné odstátnění představuje pouze první forma.<sup>31</sup>

Obcím tak přecházely do rukou věci, které lze rozdělit do tří okruhů:

---

<sup>26</sup> § 3 a § 7 zákona č. 52/1966 Sb.

<sup>27</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 14

<sup>28</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 15

<sup>29</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 16

<sup>30</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 22

<sup>31</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 24

1. právo hospodaření bývalých státních orgánů a organizací, zde záleželo na tom, komu právo náleží, a ne kdo ho skutečně vykonává,

2. historický majetek obce, který směřoval k nápravě křivd způsobené znárodněním majetku obcí k datu 1. 1. 1950,

3. bytový fond – do působnosti obcí přecházely pouze domy, které byly jako bytové domy zkolaudovány.

Cílem obcí bylo zvýšit kvalitu a úroveň zanedbaného bytového fondu, kterou zajistila právě privatizace. Na prodej byly přednostně nabízeny budovy v neuspokojivém stavu.<sup>32</sup>

Ve své knize Petr (2017) rozděluje privatizaci na tři formy:

- *prodej celého domu právnické osobě založené dosavadními nájemci*

- *prodej celého domu do podílového vlastnictví dosavadních nájemců*

- *privatizace s využitím zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*<sup>33</sup>

### **Prodej celého domu do vlastnictví právnických osob**

Optimální pro vlastníka bytu je prodej celého domu, a to na základě kupní smlouvy a s ní spojeného zápisu do katastru nemovitostí. Subjektem, kterému je dům převeden je právnická osoba, která je tvořena současnými nájemci. Právnickou osobou může být například obchodní společnost, družstvo, spolek apod. Nejčastěji to byla právě družstva, která představovala pro nájemníky potřebu nabýt byty do osobního vlastnictví, ale musela být dodržena právní úprava uvedená v zákoně č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.<sup>34</sup>

### **Prodej domů do podílového spoluvlastnictví dosavadních nájemců**

Výhodou tohoto způsobu privatizace byla možnost získání vlastnictví bytu bez potřeby založení právnické osoby. Nájemce se tak stává vlastníkem bytu na základě kupní smlouvy. Dům tedy přechází do podílového spoluvlastnictví dosavadních nájemců, podle zákona č. 40/1964 Sb.<sup>35</sup>

### **Privatizace za využití bytového fondu**

<sup>32</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 24

<sup>33</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 25

<sup>34</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 26

<sup>35</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 27

Převod nemovitostí (domu či jednotky) z obce na fyzickou či právnickou osobu musel být řádně proveden dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Pravomoci v tomto případě za obec má zastupitelstvo obce.

Proces prodeje nemovitostí má několik fází:

- První fáze představuje formální stránku, kdy dochází k vyhlášení o prodeji široké veřejnosti. Dále také obce provádí průzkum zájmu o koupi nemovitosti prostřednictvím dotazníků. Průzkum obsahuje popis bytu, vzorec pro výpočet ceny bytu.
- Druhá fáze představuje návrh smlouvy ze strany obce, která je dále schválena zastupitelstvem a podepsaná starostou (ten zastupuje obec navenek). Smlouva musí obsahovat doplnění těchto fází a nadále je přezkoumávána katastrálním úřadem.<sup>36</sup>

### **3.3 „Byt“ jako předmět právních vztahů**

Nová právní úprava mění uchopení problematiky vlastnictví bytu. Byt jako takový není samostatnou věcí v právním smyslu, a proto jej nelze vlastnit. Věcmi v právním smyslu budou pouze jednotky. Zákoník rozlišuje dva druhy jednotek, první skupina jednotek je vymezena dle zákona o vlastnictví bytů (dále také „staré“ jednotky). Je však nutno podotknout, že je nelze oddělit od podílu na společných částech domu. Druhý druh jednotek je dle Petra (2017) vymezen Občanským zákoníkem a představuje jeden předmět vlastnického práva, ve kterém je zahrnutý byt a podíl na společných částech domu.

Vlastníku jednotky náleží právo výlučného užívání jednotky, právo společného užívání společných částí, právo účasti na správě domě, které zahrnuje právo na informace apod.<sup>37</sup>

### **3.4 Vznik bytového spoluvlastnictví**

Bytové spoluvlastnictví, resp. vlastnictví k bytové jednotce vzniká dvěma způsoby. První způsob je originární což znamená, že způsob nabytí vlastnického práva je nezávislé na vlastnickém právu dřívějšího vlastníka. A druhý způsob je derivativní. Toto právo je odvozené od právního předchůdce.

Originárním způsobem vznikne jednotka:

---

<sup>36</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 28

<sup>37</sup> PETR, P., *Vlastnictví bytů-kondominium*, 2017, s. 61

- *výstavbou*
- *zápisem do veřejného seznamu*
- *rozhodnutím soudu*

Derivativním způsobem lze jednotku nabýt:

- *převodem vlastnického práva*
- *přechodem vlastnického práva* <sup>38</sup>

### **3.4.1 Výstavba**

Jednotka vzniká výstavbou nového domu nebo změnou již stávajícího domu na základě nástavby, přístavby či vestavby. Vlastník, který provádí úpravy jednotky v souladu se zákonem, aniž by jakkoliv zasahoval do vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, není povinen mít smlouvy o výstavbě. Většinou jde o úpravy vnitřní dispozice jednotky, které nemají dopad na vlastníky ostatních jednotek. <sup>39</sup>

#### **Smlouva o výstavbě**

Smlouva o výstavbě je právně upravena v § 1170 až 1174 zákona č. 89/2012 Sb. Je to dvoustranné či vícestranné právní jednání, které vyjadřuje závazek stran podílejících se na výstavbě domu s jednotkami. Smluvními stranami o výstavbě mohou být fyzické či právnické osoby, včetně státu. Smlouvu lze uzavřít před zahájením výstavby nebo i poté. Smlouva o výstavbě musí mít ze zákona písemnou formu (§ 1170 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb.), na které se vyžaduje podpis jednajícího (lze použít i elektronický podpis). Občanský zákoník stanoví minimální náležitosti, které musí smlouva o výstavbě obsahovat. <sup>40</sup>

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

Jednotka, která vznikla na základě smlouvy o výstavbě, se zapisuje do evidence nemovitostí v katastru nemovitostí. Jednotka je označena ve smlouvě číslem jednotky a jejím pojmenováním, případně označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku. Jednotka se považuje za samostatnou nemovitost. <sup>41</sup>

<sup>38</sup> SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*, 2018, s. 25

<sup>39</sup> SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*, 2018, s. 25

<sup>40</sup> § 1170 až 1174 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>41</sup> SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*, 2018, s. 32



### 3.4.2 Zápis do veřejného seznamu

Zápis do veřejného seznamu je jednou z nejčastějších forem vzniku bytového spoluvlastnictví. Velmi hojně ji využívají developerské firmy, které postaví dům, v němž jsou vymezeny jednotky. Jejich budoucí vlastníci mají již předem podepsanou smlouvu, a také předem zaplatí odpovídající finanční částku. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) dle § 1164 zákona č. 89/2012 Sb., těmito způsoby:

- *prohlášením vlastníka*
- *dohodou spoluvlastníků o oddělení nebo zrušení či vypořádání spoluvlastnictví*
- *dohodou manželů o vypořádání společného jmění manželů buď zaniklého, nebo modifikovaného co do rozsahu.*

Těmito způsoby dochází k přetvoření věcného práva k nemovité věci na bytové spoluvlastnictví rozdělením na jednotky.<sup>42</sup>

#### Náležitosti prohlášení

Občanský zákoník stanoví minimální náležitosti prohlášení při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.

Minimální záležitosti jsou:

- *údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území*
- *údaje o jednotce*
- *věcná práva, jiná práva a jaké závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo alespoň na některé z nich*

K prohlášení se přiloží:

- *náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek, má-li vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků;*
- *půdorysy všech podlaží či jejich schémata, která určují polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů. (tzv. pasportizace – projektová dokumentace)<sup>43</sup>*

#### Zápis prohlášení do katastru nemovitostí

<sup>42</sup> § 1164 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>43</sup> SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*, 2018, s. 36

Do katastru nemovitostí se zapisuje vkladem rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám [§ 4 odst. 1 písmen. g) katastrálního zákona] na základě prohlášení (§ 11 odst. 2 katastrálního zákona).<sup>44</sup>

### **Dohoda spoluvlastníků**

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout zápisem do veřejného seznamu také na základě dohody spoluvlastníků v rámci oddělení ze spoluvlastnictví nebo v rámci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Dle § 1140 zákona č. 89/2012 Sb. se uvádí, že: „*Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.*“, dále „*Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak, ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.*“<sup>45</sup>

### **Dohoda manželů**

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout při modifikaci (tj. změně zákonem stanoveného rozsahu) nebo vypořádání společného jmění. V obou případech jde o zánik společného jmění manželů k nemovité věci a rozdělení domu, který může být buď samostatnou věcí nebo pozemku či práva stavby, které následně budou ve výlučném vlastnictví každého z manželů nebo jen jednoho z nich. Vlastnické právo může vzniknout také dohodou o vypořádání zaniklého společného jmění manželů (nejčastěji zánikem manželství). Dohoda o vypořádání, ve které se vymezují jednotky určí, který z manželů se stane vlastníkem toho daného bytu či bytů. Dohoda o vypořádání nevyžaduje notářský zápis, ale musí obsahovat náležitosti prohlášení a musí být v písemné formě. Dohodu o vypořádání společného jmění lze uzavřít i za trvání manželství (§ 739 zákona č. 89/2012 Sb.), ale dohodu na jejímž základě má vzniknout bytové spoluvlastnictví, lze vložit do katastru nemovitostí až po zániku společného jmění manželů.<sup>46</sup>

### **3.4.3 Rozhodnutí soudu**

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout i rozhodnutím soudu, a to na základě těchto případů dle § 1165 zákona č. 89/2012 Sb.,

- *v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví*
- *v řízení o oddělení ze spoluvlastnictví*

<sup>44</sup> § 4 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb.

<sup>45</sup> § 1140 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>46</sup> SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*, 2018, s. 42

- v řízení o vypořádání společného jmění při jeho zúžení
- v řízení o vypořádání společného jmění při jeho zániku <sup>47</sup>

#### **3.4.4 Převod jednotky (převod vlastnického práva)**

Převod jednotky je nabytí vlastnického práva k jednotce s vůlí původního vlastníka.

<sup>48</sup> Vlastnické právo k jednotce vzniká na straně nabyvatele (nového majitele) a zaniká na straně převodce (původního majitele). Vlastnické právo vzniká na základě převodní smlouvy, nejčastěji jde o smlouvy kupní či darovací.

Předmětem převodní smlouvy je jednotka:

- *jednotka, u které vzniklo vlastnické právo ještě za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb.*
- *jednotka, která vznikla dle občanského zákoníku* <sup>49</sup>

#### **Nabytí vlastnického práva převodem**

Vlastnické právo k jednotce se získá vkladem práva do evidence nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu. Smlouva musí být platná a účinná, účinnost zápisu je ke dni podání návrhu o zápis příslušného katastrálního úřadu dle § 10 katastrálního zákona. <sup>50</sup>

Účastník povolení vkladu, je ten, jehož právo vzniká, mění se či rozšiřuje, v tomto případě, je to nabyvatel a ten jehož právo zaniká, mění se či omezuje je převodce. <sup>51</sup>

#### **Náležitosti převodní smlouvy**

Smlouva o převodu jednotky je právním jednáním, ve kterém jsou řádně identifikovány smluvní strany (nabyvatel a převodce). Podmínkou platnosti smlouvy je způsobilost převádějících stran k právním jednáním. Dále ve smlouvě o převodu vlastnického práva k jednotce musí být řádně označen předmět převodu. <sup>52</sup>

#### **Kupní smlouva**

Kupní smlouva je nejčastější typ právní listiny na základě, kterého dochází k převodu vlastnického práva k jednotce. Koupě nemovitosti je upravena v § 2128 zákona č. 89/2012 Sb. Kupní smlouva je dvoustranné právní jednání, které zavazuje prodávajícího odevzdat

<sup>47</sup> § 1165 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>48</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1168, (§ 1099 odst. 6)

<sup>49</sup> § 1099 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>50</sup> § 10 zákona č. 256/2013 Sb.

<sup>51</sup> § 1099 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>52</sup> § 1105 zákona č. 89/2012 Sb.

věc kupujícímu a kupujícího zavazuje k zaplacení ceny věci. Jedná se o synallagmatické právní jednání, kde obě strany si plní navzájem.<sup>53</sup>

Kupní smlouva v tomto případě vyžaduje písemnou formu a úřední ověření podpisů. Nabytí vlastnického práva k jednotce vzniká vkladem práva do katastru nemovitostí.<sup>54</sup> Podstatnými náležitostmi jsou předmět kupní smlouvy a jeho kupní cena.<sup>55</sup> Převodem vlastnictví k jednotce zaniká členství převodce v SVJ a členem SVJ se nově stává nabyvatel (kupující) jednotky.<sup>56</sup>

### **Darovací smlouva**

Darovací smlouva je upravena § 2055 zákona č. 89/2012 Sb. a jde o dvoustranné právní jednání asynallagmatické. Darovací smlouvou vlastník jednotky (dárce) přislíbí vlastnické právo k jednotce převést na nabyvatele (obdarovaného), nabyvatel tento dar přijímá.<sup>57</sup> Nabytí vlastnického práva k bytu vzniká vkladem do katastru nemovitostí.<sup>58</sup>

V darovací smlouvě má být uveden předmět daru, v tomto případě bytová jednotka. Dále v darovací smlouvě musí být uveden projev vůle dárce nemovitosti bezúplatně darovat, a také projev vůle obdarovaného dar přijmout. I tato smlouva vyžaduje písemnou formu.<sup>59</sup>

#### **3.4.5 Přejedod jednotky (přejedod vlastnického práva)**

Přejedod jednotky je nabytí vlastnického práva k jednotce zejména děděním. V občanském zákoníku je dědické právo definováno takto: „*Dědické právo je právo na pozůstalost nebo na poměrný podíl z ní.*“<sup>60</sup>

Účastníky dědického řízení jsou dědici, věřitelé zůstavitele nebo event správce dědictví. Je zcela v moci zůstavitele, koho určí svým dědicem, zůstavitel tak může svůj

---

<sup>53</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 2256, (§ 2079 odst. 1)

<sup>54</sup> § 2079 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>55</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 2256, (§ 2079 odst. 2)

<sup>56</sup> § 1099 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>57</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 2231, (§ 2055 odst. 1)

<sup>58</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J., *Katastr nemovitostí*, 2. vydání, 2017, s. 89

<sup>59</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 2231, (§ 2055 odst. 2)

<sup>60</sup> § 1475 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

majetek ponechat dědění dle zákonné posloupnosti nebo může určit v závěti, kdo bude jeho dědicem.<sup>61</sup>

Dle Občanského zákoníku jsou stanoveny tři dědické tituly:

- *dědická smlouva*
- *zavěť*
- *zákon*<sup>62</sup>

### **3.5 Práva a povinnosti vlastníka jednotky**

Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou definovány v § 1175 až 1184 zákona č. 89/2012 Sb. Vlastník jednotky má právo jednotku (svůj byt) svobodně spravovat, výlučně užívat, stavebně uvnitř upravovat, dále také má právo užívat společné části bytového domu. Vlastník ovšem nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit či poškodit společné části. Dále by měl vlastník udržovat svůj byt v nezávadném stavu a v dobrém vzhledu jako celý dům. Toto platí i pro společné části, které má vlastník ve výlučném užívání.<sup>63</sup>

#### **Povinnosti vlastníka jednotky k údržbě bytu a společných částí**

Právo výlučného užívání bytu a společných částí a jejich spravování odpovídá povinnosti údržby bytu či údržby společných částí, které má vlastník ve výlučném užívání (např. balkon). Tato povinnost je uložena vlastníku jednotky i přesto, že vlastník je povinen platit za společné části příspěvek.<sup>64</sup>

#### **Vlastník jednotky má také práva a povinnosti a těmi jsou:**

- *řídít se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí*<sup>65</sup>
- *oznamovací povinnost*<sup>66</sup>
- *právo na sdělení jména a adresy osoby odpovědné za správu domu a pozemku*<sup>67</sup>
- *právo seznámit se s hospodařením osoby odpovědné za správu domu*<sup>68</sup>

<sup>61</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1545, (§ 1475 odst. 8)

<sup>62</sup> § 1476 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>63</sup> § 1175 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>64</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1262, (§ 1175 odst. 7)

<sup>65</sup> § 1176 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>66</sup> § 1177 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>67</sup> § 1178 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>68</sup> § 1179 zákona č. 89/2012 Sb.

- *platit veškeré příspěvky na správu domu a pozemku a také na odměňování osoby spravující dům*<sup>69</sup>
- *platit zálohy na plnění související s užíváním bytu*<sup>70</sup>
- *umožnit přístup do bytu při stavebních úpravách*<sup>71</sup>
- *povinnost nebránit stavebním úpravám*<sup>72</sup>
- *nařízení prodeje jednotky*<sup>73</sup>

Souhrn práv a povinností je obsahem vlastnického práva vlastníka jednotky. Občanský zákoník definuje právo vlastníka takto: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závazně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“<sup>74</sup>

Dochází zde k provázání v LZPS s větou: vlastnictví zavazuje. Vlastnictví nesmí být zneužito na úkor práv druhých osob nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnictví nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu nebo životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.<sup>75</sup>

### **Úpravy bytu bez omezení jiného vlastníka jednotky**

Vlastník jednotky má právo si svůj byt přizpůsobit tak, aby mu vyhovoval, pokud ovšem nezasahuje svými úpravami do vlastnického práva jiného vlastníka jednotky nebo nenarušuje právo spoluvlastníků ke společným prostorám.<sup>76</sup>

### **Úpravy, kterými vlastník bytu zasahuje do vlastnického práva jiného vlastníka jednotky**

Pokud se vlastník v rámci úprav svého bytu probourá k sousedovi do jiného bytu, naruší tímto konáním vlastnické právo jiného vlastníka bytu. Odpovídá tímto za případně způsobenou škodu. Stavební úpravy mohou ztížit užívání jednotky dle § 1175 zákona

<sup>69</sup> § 1180 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>70</sup> § 1181 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>71</sup> § 1182 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>72</sup> § 1183 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>73</sup> § 1184 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>74</sup> § 1012 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>75</sup> čl. 11 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

<sup>76</sup> SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUL, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*, 2018, s. 73

č. 89/2012 Sb., ovšem pokud jsou realizovány ohleduplně a v rámci mezí, tak úpravy nezasahují do práv jiných vlastníků jednotek.<sup>77</sup>

### **Držba vlastnického práva**

Občanský zákoník přinesl spoustu změn také k pojmu držba, již je držba nazývána jako držba vlastnického práva.<sup>78</sup>

Držba vlastnického práva je definována v občanském zákoníku takto: „Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.“<sup>79</sup> Držitelem vlastnického práva může být ten, kdo se ujme věci. Pokud se držitel prokáže nabytím držby, platí, že držba stále trvá ovšem pokud se neprokáže její pozbytí (ztracení).

Pojem držby je definován takto: „Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.“<sup>80</sup> Předmětem držby je právo, které lze držet a lze jej převést na jinou osobu a dále dovoluje trvalý nebo opakovaný výkon.<sup>81</sup> Právo, které lze držet je právo vlastnické a následně další práva související s vlastnickým právem, dále také věcná práva k věci cizí a závazková práva na trvalý či opakovaný plnění.<sup>82</sup>

Jako příklad držby může posloužit koupě věci, pokud má osoba zájem koupit si věc pro sebe a s tím, že ji bude vlastnit, stává se držitelem vlastnického práva. Osoba vykonávající právo držby je chráněna mezi jednotlivci tak i vůči celé společnosti stejně jako při výkonu vlastnického práva.<sup>83</sup>

### **Nabytí držby**

Držitel může nabýt držbu bezprostředně. Jde o nabytí držby práva k věci, kterou nikdo nevlastní nebo o svémocné nabytí držby k věci, kterou někdo vlastní.<sup>84</sup>

Držitel může také nabýt držbu odvozeně. A to tak, že dosavadní držitel převede svou držbu na nového držitele nebo nový držitel se ujme držby jako právní nástupce

<sup>77</sup> SELUCKÁ, M., DOBROVOLNÁ, E., VITOUK, V., ŠTĚPÁNOVÁ, S., *Vlastnictví bytu*, 2018, s. 74

<sup>78</sup> Aby držba držbou byla aneb co může být jejím předmětem. *Epravo* [online]. 2014 [cit. 2022-02-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/aby-drzba-drzbou-byla-aneb-co-muze-byt-jejim-predmetem-94048.html>

<sup>79</sup> § 989 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>80</sup> § 987 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>81</sup> § 988 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>82</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. *Občanský zákoník, Komentář*, 2. vydání, 2019, s. 1040, (§ 988 odst. 2)

<sup>83</sup> Aby držba držbou byla aneb co může být jejím předmětem. *Epravo* [online]. 2014 [cit. 2022-02-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/aby-drzba-drzbou-byla-aneb-co-muze-byt-jejim-predmetem-94048.html>

<sup>84</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. *Občanský zákoník, Komentář*, 2. vydání, 2019, s. 1043, (§ 990 odst. 1)

dosavadního držitele. Je zde důležité, v jakém rozsahu měl držbu dosavadní držitel a v jakém ji převedl.<sup>85</sup>

Existují tři způsoby odvozeného nabytí držby vlastnického práva:

- věc má v moci převodce
- věc má v moci nabyvatel
- věc má v moci třetí osoba<sup>86</sup>

### 3.6 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá zajišťovat správu domu a pozemku. Dále společenství vlastníků je způsobilé nabývat práva a povinnosti související se správou domu.<sup>87</sup> Dle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb. je uvedeno, že společenství vlastníků nesmí podnikat či jakkoliv jinak se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.<sup>88</sup> Dříve byla upravena koncepce společenství vlastníků jednotek v zákoně č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.<sup>89</sup>

Členství ve společenství vlastníků je definováno jako členství, které je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.<sup>90</sup>

#### 3.6.1 Založení a vznik

Společenství vlastníků zakládají vlastníci jednotek v domě s nejméně pěti jednotkami a z nichž jsou alespoň tři ve vlastnictví nejméně tří různých vlastníků. Založení musí vzniknout nejdéle po vzniku vlastnického práva k prvnímu převodu jednotky.<sup>91</sup>

Také může dojít k dobrovolnému založení společenství na základě dobrovolného rozhodnutí všech vlastníků jednotek v domě, ve kterém je méně než pět jednotek.<sup>92</sup>

Společenství vlastníků je založeno na základě schválení stanov a vzniká zápisem do veřejného rejstříku.<sup>93</sup>

<sup>85</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1043, (§ 990 odst. 2)

<sup>86</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1044, (§ 990 odst. 3,4,5)

<sup>87</sup> § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>88</sup> § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>89</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1281, (§ 1194 odst. 1).

<sup>90</sup> § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>91</sup> § 1198 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>92</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1286, (§ 1199 odst. 1)

<sup>93</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1287, (§ 1200 odst. 1)



Stanovy by měly obsahovat tyto náležitosti:

- *název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo*
- *sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo, pokud to není možné, tak na jiném místě*
- *členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování*
- *určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkční období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení*
- *určení prvních členů statutárního orgánu*
- *pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí*
- *pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek*

94

### **3.6.2 Orgány společenství vlastníků**

Orgány společenství vlastníků se skládají z nejvyššího (shromáždění) a statutárního orgánu (výbor nebo předseda společenství vlastníků). Členem orgánu nebo zástupcem právnické osoby může být pouze plně svéprávný a bezúhonný člověk dle právního předpisu upravující živnostenské podnikání.<sup>95</sup>

#### **Shromáždění**

Shromáždění je nejvyšší orgán společenství vlastníků a tvoří jej všichni vlastníci jednotek. Každý člen jako člen shromáždění má váhu hlasu, dle odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Shromáždění je usnášení schopné, pokud je přítomna většina vlastníků a tvoří nadpoloviční většinu hlasů podle podílů. Pro přijetí usnesení je potřeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů vlastníků na schůzi shromáždění, pokud ovšem zákon či stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů pro určité otázky.<sup>96</sup>

Shromáždění zasedá nejméně jedenkrát do roka dle svolání statutárního orgánu nebo na podnět vlastníků jednotek, kteří mají dohromady více než jednu čtvrtinu všech hlasů.

<sup>94</sup> § 1200 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>95</sup> § 1205 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>96</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2019, s. 1293, (§ 1206 odst. 5)

Každý vlastník by měl dostat pozvánku na shromáždění nejméně třicet dnů předem. K pozvánce mohou být připojeny podklady na projednání, ale nemusí, v tom případě musí být uvedeno kdy a kde se může každý člen s těmito podklady seznámit.<sup>97</sup>

### **Výbor nebo předseda společenství vlastníků**

Výbor či předseda společenství představuje statutární orgán. Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání.<sup>98</sup>

Výbor společenství vlastníků musí mít alespoň tři členy. Každý člen výboru jedná samostatně, pokud to neurčí stanovy jinak.<sup>99</sup>

Do působnosti shromáždění patří například: změna stanov, volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, schválení účetní závěrky a dalších dokumentů souvisejících s hospodařením společenství, schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu apod.<sup>100</sup>

### **3.6.3 Zrušení společenství vlastníků**

Zrušení společenství vlastníků vzniká dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.<sup>101</sup>

Pokud bylo společenství vlastníků založeno dobrovolně nebo počet jednotek v domě klesl pod pět jednotek lze zrušit společenství vlastníků rozhodnutím vlastníků jednotek. V tomto případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.<sup>102</sup>

Pokud bylo společenství zrušeno, neprovádí se likvidace. Povinnosti a práva přecházejí dnem zániku společenství vlastníků na vlastníky jednotek v poměru stanoveném dle jejich podílů na společných částech.<sup>103</sup>

---

<sup>97</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. *Občanský zákoník, Komentář*, 2. vydání, 2019, s. 1294, (§ 1207 odst. 4,7)

<sup>98</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. *Občanský zákoník, Komentář*, 2. vydání, 2019, s. 1292, (§ 1205 odst. 3)

<sup>99</sup> SÝKOROVÁ, P., *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, 2015, s. 123

<sup>100</sup> § 1208 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>101</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. *Občanský zákoník, Komentář*, 2. vydání, 2019, s. 1303, (§ 1215 odst. 1)

<sup>102</sup> PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. *Občanský zákoník, Komentář*, 2. vydání, 2019, s. 1304, (§ 1205 odst. 2)

<sup>103</sup> § 1216 zákona č. 89/2012 Sb.

## 4 Vlastní práce

Vlastní práce je zaměřena především na spokojenost vlastníků bytových jednotek se správou bytového domu. Práce má poukázat na problematiku SVJ v historické zástavbě při opravách a údržbách bytového domu v závislosti na platné legislativě.

Pro analýzu spokojenosti vlastníků byla vybraná čtyři SVJ ve městě Písek. Každé vybrané SVJ má jiný počet vlastníků bytových jednotek, a proto se může lišit i spokojenost vlastníků se správou domu.

Pro sběr dat byl vytvořen první strukturovaný dotazník pro předsedy SVJ a doplněn následným rozhovorem s předsedy SVJ. U dvou SVJ je statutární orgán město Písek a obě SVJ zastupuje paní Adámková. Další SVJ má za předsedu pana Vojíka a poslední SVJ, kde je předseda pan Pacola.

### 4.1 Metody použité k výzkumu

#### Osobní rozhovor

Osobní rozhovor je nejčastější metoda ve sběru dat v kvalitativním výzkumu. Dělí se na dvě formy individuální a skupinový rozhovor. Individuální rozhovor je odehrávaný doma případně v zaměstnání dotazovaných nebo na ulici či v nákupních centrech. Tázající by měl získat respondenta k spolupráci. Délka rozhovoru by neměla překročit 45 minut.<sup>104</sup>

#### Dotazník

Dotazník je nejpoužívanější nástroj pro sběr primárních údajů. Dotazník představuje formulář s otázkami, na které respondenti odpovídají nebo obsahují otázky s variantami odpovědí. Význam dotazníku spočívá v získávání informací od respondentů, poskytuje plynulost rozhovoru, zajišťuje jednotný zápis získaných údajů a také ulehčuje zpracovávání údajů.<sup>105</sup>

#### Strukturovaný dotazník

Strukturovaný dotazník se skládá z pevné logické struktury, která musí být dodržena během rozhovoru. Dotazník využívá ve většině případů otázek s uzavřeným počtem variant

---

<sup>104</sup> KOTLER, P., WONG, V., SAUNDERS, J., ARMSTRONG, G., *Moderní marketing*, 2007, s. 413

<sup>105</sup> KOZEL, R., *Moderní marketingový výzkum*, 2006, s. 161

odpovědi. Výhodou dotazníku je rychlost rozhovoru, jednoduché a srovnatelné zaznamenání odpovědi a také snadné zpracování získaných údajů.<sup>106</sup>

První strukturovaný dotazník byl určen pro předsedy společenství vlastníků jednotek. Dotazník se skládá ze 13 otázek, které se zaměřují na spokojenost předsedů s chodem bytového domu pod jejich vedením, ale také zda jsou spokojeni a jak hodnotí vlastníky bytových jednotek. Otázky jsou uzavřeného i otevřeného typu. Oslovení mohli vybírat u některých otázek z předem definované odpovědi nebo u některých měli možnost odpovědět dle svého názoru. Poslední tři otázky se věnují charakteristice oslovených. Výstupem jsou kvalitativní data. Celkem bylo vyhodnoceno 4 dotazníky.

Druhý strukturovaný dotazník byl určen pro vlastníky bytových jednotek. Dotazník se skládá z 11 otázek, které se věnují na spokojenost vlastníků s chodem a činností SVJ. Otázky jsou uzavřeného i otevřeného typu. Oslovení mohli vybírat u některých otázek z předem definované odpovědi nebo u některých měli možnost odpovědět dle svého názoru. Poslední tři otázky se věnují charakteristice oslovených. Výstupem jsou kvalitativní data. Celkem bylo vyhodnoceno 79 dotazníků od vlastníků bytových jednotek.

Dotazníky jsou uvedeny v přílohách této práce.

## 4.2 Vybraná Společenství vlastníků jednotek

### 4.2.1 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 388/3



Obrázek 1-zdroj: vlastní foto

<sup>106</sup> KOZEL, R., Moderní marketingový výzkum, 2006, s. 163

Bytový dům se nachází v Jablonského ulici ve městě Písku. Bytový dům má čtyři patra a nachází se zde 16 bytových jednotek.

Společenství vlastníků jednotek vzniklo dne 23. května 2007. Statutární orgán představuje Město Písek, jehož výkon zastupuje Ivana Adámková od roku 2016.

Bytový dům pověřil správou domu a vedení účetnictví domu Domovní a bytovou správu města Písku se sídlem Fügnerovo náměstí 42, 397 01 Písek.

#### **4.2.2 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1814**



*Obrázek 2-zdroj: vlastní foto*

Bytový dům se nachází v Otavské ulici v Písku. Bytový dům má třináct pater a nachází se zde šedesát pět bytových jednotek.

Společenství vlastníků jednotek vzniklo dne 23. května 2002. Statutární orgán je tvořen výborem, který se skládá ze tří členů. Předseda výboru je Jan Pacola od roku 2016.

Bytový dům pověřil správou domu a vedení účetnictví domu Domovní a bytovou správu města Písku se sídlem Fügnerovo náměstí 42, 397 01 Písek.

#### 4.2.3 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1799



Obrázek 3-zdroj: vlastní foto

Bytový dům se nachází v Otavské ulici v Písku. Bytový dům má třináct pater a nachází se zde šedesát pět bytových jednotek.

Společenství vlastníků jednotek vzniklo dne 15. května 2002. Statutární orgán představuje Město Písek, jehož výkon zastupuje Ivana Adámková od roku 2016.

Bytový dům pověřil správou domu a vedení účetnictví domu Domovní a bytovou správu města Písku se sídlem Fügnerovo náměstí 42, 397 01 Písek.

#### 4.2.4 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 579/1



Obrázek 4-zdroj: vlastní foto

Bytový dům je umístěn v historické části města Písku. Bytový dům se nachází na Husově náměstí. V budově je pět bytových jednotek a jeden nebytový prostor. Budova má dvě patra.

Umístění bytového domu v historické části města nese určitá omezení v závislosti na stanoviska Městského úřadu Písek, odboru výstavby a územního plánování, oddělení územního plánování a památkové péče. Při opravách a údržbě domu je potřeba žádat památkovou péči o přezkoumání a schválení různých úprav či oprav. Tato činnost se řídí zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Jedná se např. o výměnu starých oken za nová, která musejí být dřevěná a splňovat určitá kritéria. Pokud dojde k porušení zákona o památkové péči a nejsou opravy provedeny se stanoviskem orgánu státní památkové péče. Tak může příslušný orgán památkové péče požadovat nápravu stavu v souladu se svým stanoviskem. Případně může uložit sankci za porušení památkového zákona.

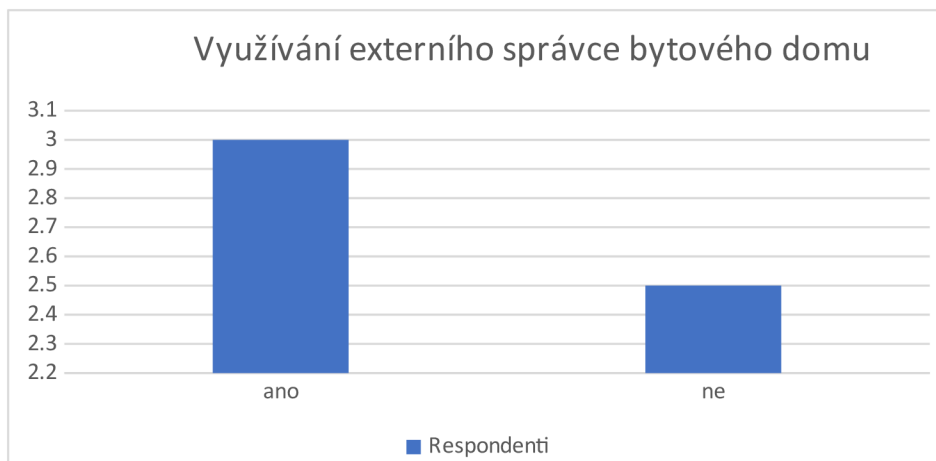
Společenství vlastníků jednotek vzniklo dne 21. října 2003. Bylo založeno na účelem správy, provozu a oprav společných částí domu. Jménem Společenství vlastníků jednotek jedná navenek pověřený vlastník. Pověřeným vlastníkem může být pouze vlastník jednotky v domě. Tím je Tomáš Vojík od roku 2005. Pověřený vlastník nepobírá žádnou odměnu.

Právní poradenství pro SVJ zajišťuje Ing. Jiří Mašek z Domovní a bytové správy města Písku.

Bytový dům pověřil správou domu a vedení účetnictví domu Domovní a bytovou správu města Písku se sídlem Fügnerovo náměstí 42, 397 01 Písek.

## 5 Výsledky a diskuse

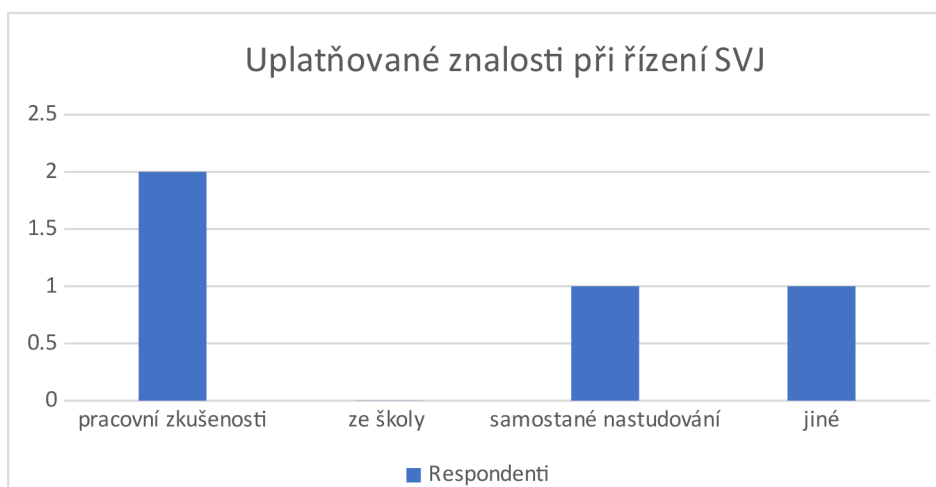
### 5.1 Vyhodnocení dotazníků pro předsedy SVJ



Graf 1-Využívání externího správce bytového domu

Otázka č. 1 je zaměřena na to, zda SVJ využívá externího správce bytového domu. Na otázku odpověděli dva předsedové ano a jeden ne.

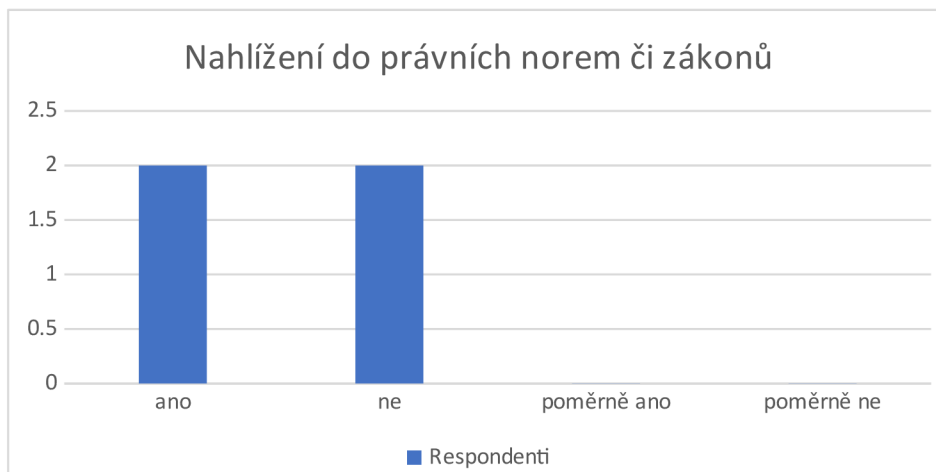
Otázka č. 2 je zaměřena na odpověď ano u předchozí otázky. Tato otázka nevyžadovala grafické zobrazení. Pokud odpověděli ano, jako důvod uvedli, že správce poskytuje komplexní správu domu, na kterou by členové výboru neměli při svém zaměstnání čas. Dále správce DBS Písek, je organizace zřízená městem Písek pro bytový fond města Písek. Ti, kteří využívají externího správce, dále uvedli, že se jim osvědčuje a prozatím by ho neměnili. A SVJ, které nemá externího správce uvedlo, že jim to takto vyhovuje.



Graf 2-Uplatňované znalosti při řízení SVJ

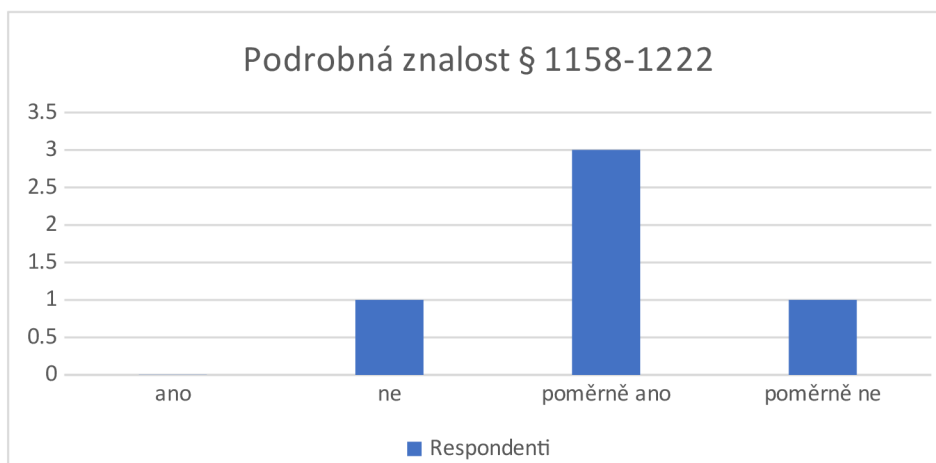


Otázka č. 3 se zabývá, odkud mají předsedové své znalosti uplatňované při řízení SVJ. Předsedové uvedli, že uplatňované znalosti získávají z pracovních zkušeností nebo díky samostatnému nastudování.



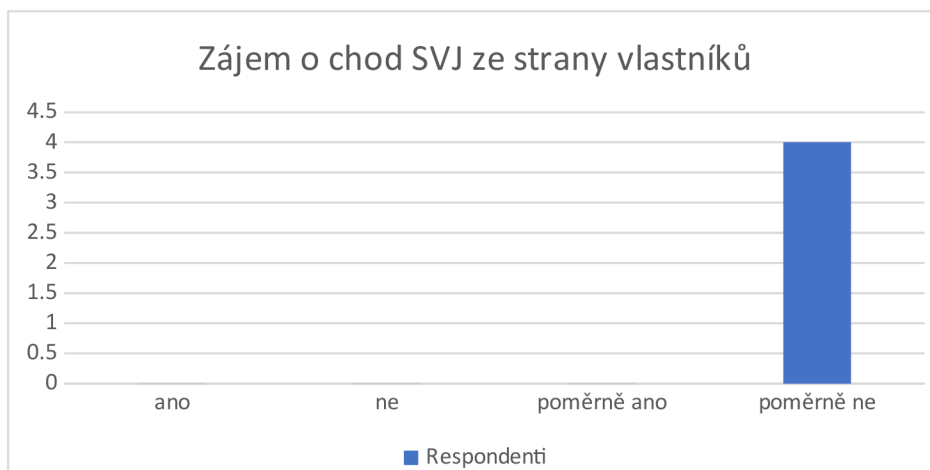
Graf 3-Nahlížení do právních norem či zákonů

Otázka č. 4, 5 se týká, zda předsedové nahlízejí často do právních norem či zákonů a zda, znají podrobně § 1158-1222 o bytovém spoluvlastnictví. Z odpovědí vyplývá, že 50 % nahlíží do právních norem a zbylých 50 % poměrně nenahlíží do právních norem a zákonů.



Graf 4-Podrobná znalost § 1158-1222

Na otázku č. 5, zda znají podrobně § 1158-1222 odpověděli tři dotazovaní poměrně ano a jeden ne. Dále někteří uvedli, že využívají právní poradenství právníka, proto nemusejí znát podrobně § 1158-1222 o bytovém spoluvlastnictví.

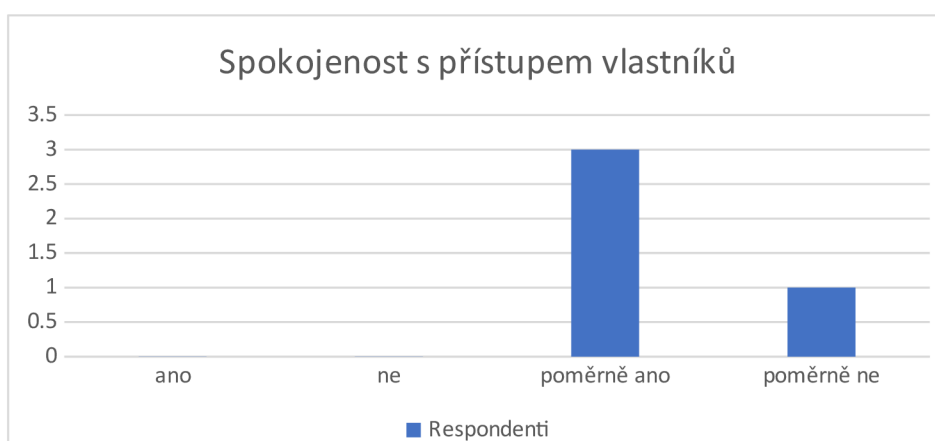


Graf 5-Zájem o chod SVJ ze strany vlastníků

Dle odpovědi na otázku č. 6 jednoznačně vyplývá, že vlastníci bytových jednotek dle předsedů SVJ se poměrně nezajímají o chod SVJ. To naznačuje, že vlastníci bytových jednotek jsou rádi, že nemají zbytečnou starost a odpovědnost za chod domu.

Otázky č. 7, 8, 9 jsou zaměřeny na četnost shromáždění SVJ, na procentuálním vyjádření účasti vlastníků a také na spokojenosti předsedů s přístupem vlastníků bytových jednotek SVJ. Otázka č. 7 nevyžadovala grafické zobrazení. Shromáždění u všech společenství vlastníků jednotek probíhají 1x ročně, to představuje dle zákona povinnost.

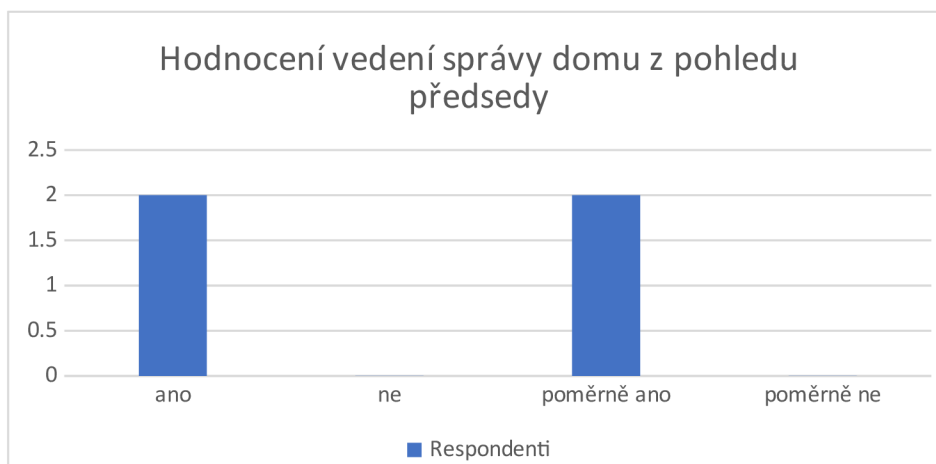
Otázka č. 8 nevyžadovala grafické zobrazení. Účast na shromáždění nelze jednoznačně určit jedním číslem, každé SVJ má jinou procentuální účast. Účast pohybující se mezi 80 až 100 % je u dvou SVJ, to znamená, že shromáždění je usnášeníschopné. Ale u zbylých dvou SVJ je účast kolem 50 až 60 %. To představuje problém při hlasování, protože shromáždění není usnášeníschopné.



Graf 6-Spokojenost předsedů s přístupem vlastníků

Otázka č. 9 se týká spokojenosti předsedů s přístupem vlastníků k SVJ, je vyjádřena ve většině jako odpověď poměrně ano, u jednoho byla odpověď poměrně ne. Bohužel se

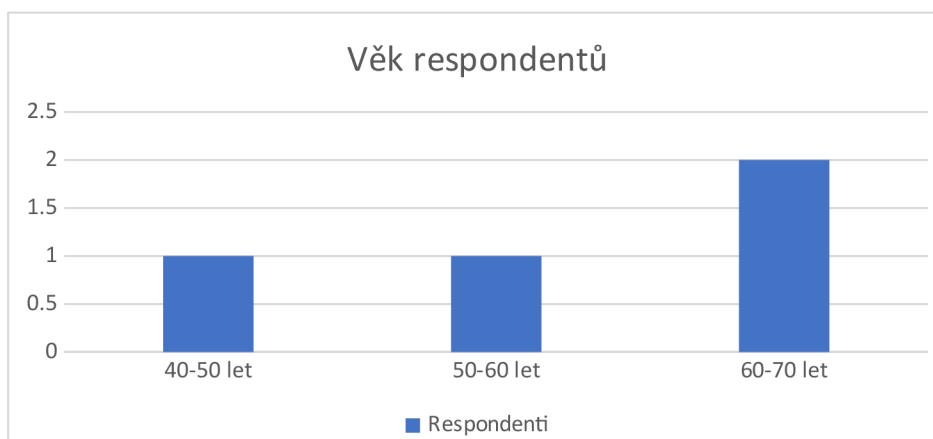
najde spíše pár vlastníků, kteří se opravdu zajímají o chod SVJ a aktivně se na něm podílejí dle rozhovorů s předsedy.



Graf 7-Hodnocení vedení správy domu

Otázka č. 10 se zabývá hodnocením vedení správy domu z pohledu předsedy. Z odpovědí vyplývá, že dotazovaní (předsedové) jsou poměrně či jednoznačně spokojeni se správou domu pod jejich vedením.

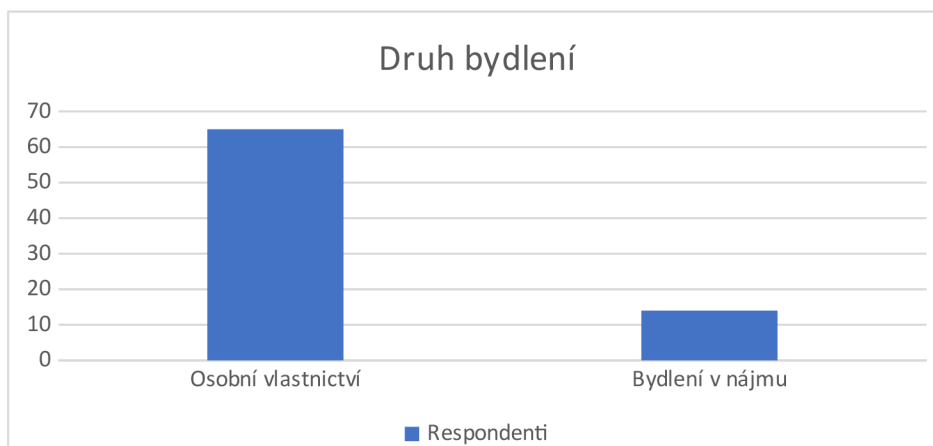
Poslední otázky č. 11, 12, 13 jsou zaměřeny na pohlaví, věk a vzdělání. Dotazování se skládají ze tří osob, dva muži a jedna žena, která zastupuje dvě SVJ. Každý dotazovaný je v jiné věkové skupině. Otázky č. 11 a 12 nevyžadovaly grafické zobrazení.



Graf 8-Věk respondentů

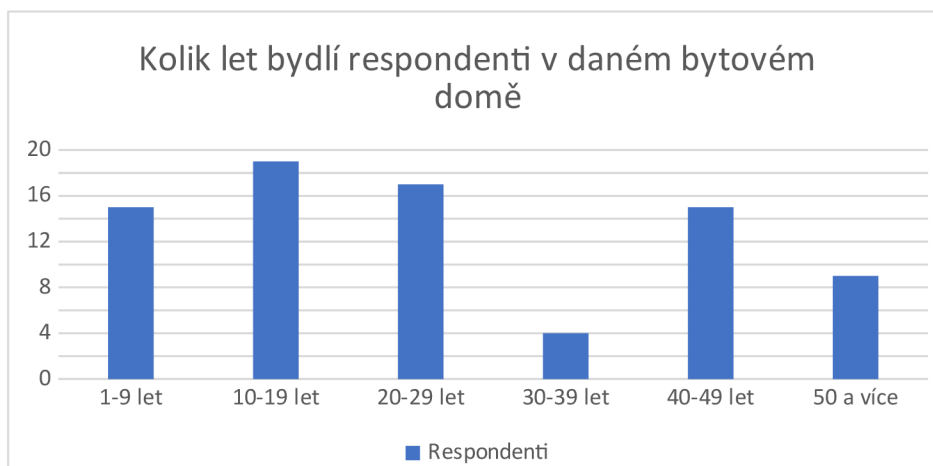
Věková hranice se pohybuje od 45 do 65 let. Středoškolské vzdělání představuje pro všechny předsedy nejvyšší dosažené vzdělání.

## 5.2. Vyhodnocení dotazníků pro vlastníky bytových jednotek



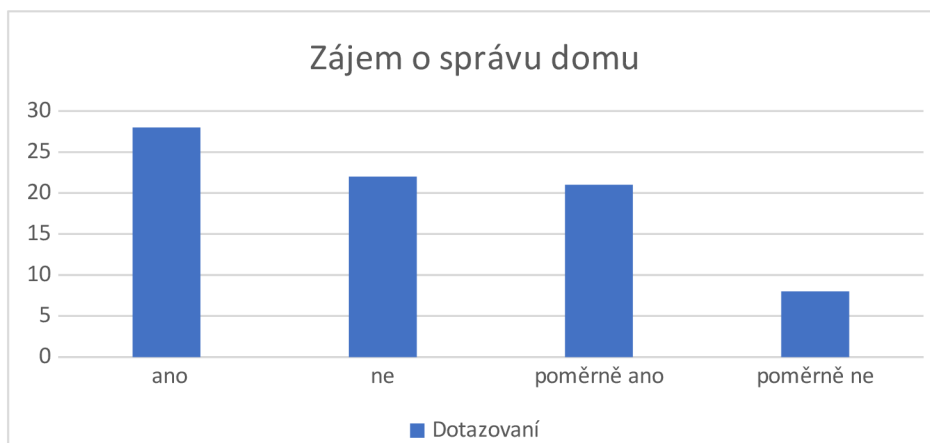
Graf 9-Druh bydlení

Otázka č. 1 je zaměřena na to, zda byt ve kterém, dotazovaný bydlí je v osobním vlastnictví nebo bydlí v bytě nájemním. Byt v osobním vlastnictví má 65 vlastníků oproti tomu v nájmu bydlí pouze 14 dotazovaných. Ve většině případů byty, které jsou pronajímány, vlastní Domovní bytová správa města Písek. Dle dalších rozhovorů s ostatními vlastníky si mnozí stěžují právě na lidi, kteří bydlí v nájmech. Dochází zde k častému střídání nájemníků, kteří nejsou tak často přizpůsobiví.



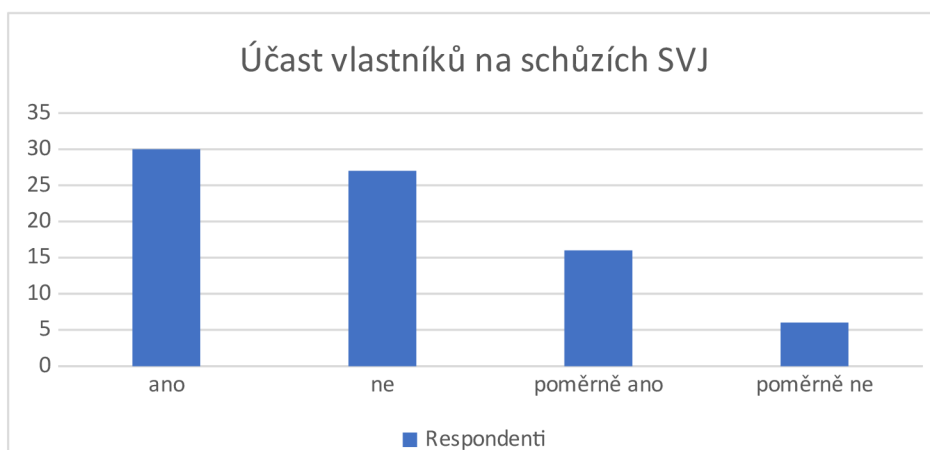
Graf 10-Jak dlouho respondenti bydlí v bytovém domě.

Otázka č. 2 se zabývá, jak dlouho respondenti bydlí v daném bytovém domě. Vyplývá zde, že 19,1 % (15) respondentů bydlí v domě v rozmezí od 1 roku do 9 let, dalších 24,1 % (19) respondentů bydlí v rozmezí od 10 let do 19 let, 21,7 % (17) respondentů bydlí v rozmezí od 20 do 29 let, 5,1 % (4) respondentů bydlí v rozmezí od 30 do 39 let. 19,2 % (15) respondentů bydlí zde v rozmezí od 40 do 49 let. A poslední skupinu tvoří 11,4 % (9) respondentů, kteří zde bydlí v rozmezí od 50 a více let.



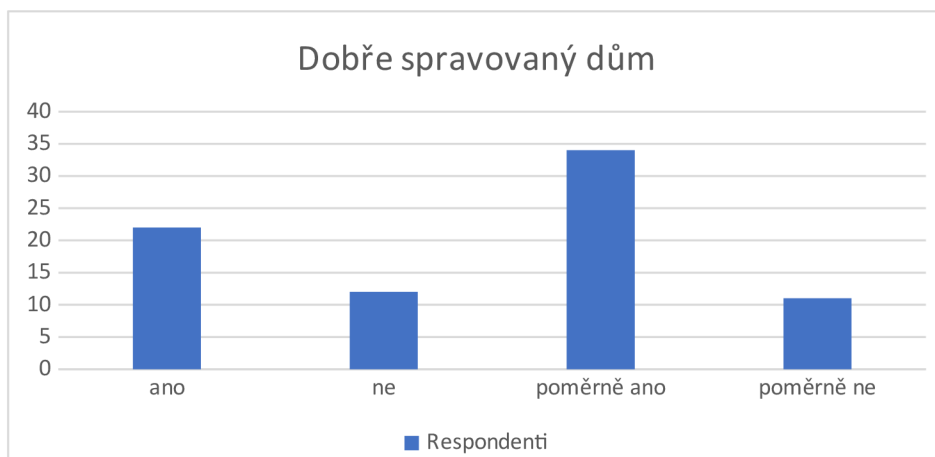
Graf 11-Zájem o správu domu

Dle otázky č. 3 vyplývá, že 28 dotazovaných se zajímá o správu domu v jasné odpovědi ano, dalších 21 dotazovaných zvolilo jako odpověď poměrně ano. Dotazovaných, kteří zvolili odpověď ne, bylo 22 a kteří poměrně ne 8. V porovnání s odpověďmi předsedů SVJ a vlastníků vyplývá, že zde není stejný názor na to, zda se vlastníci zajímají o správu domu.



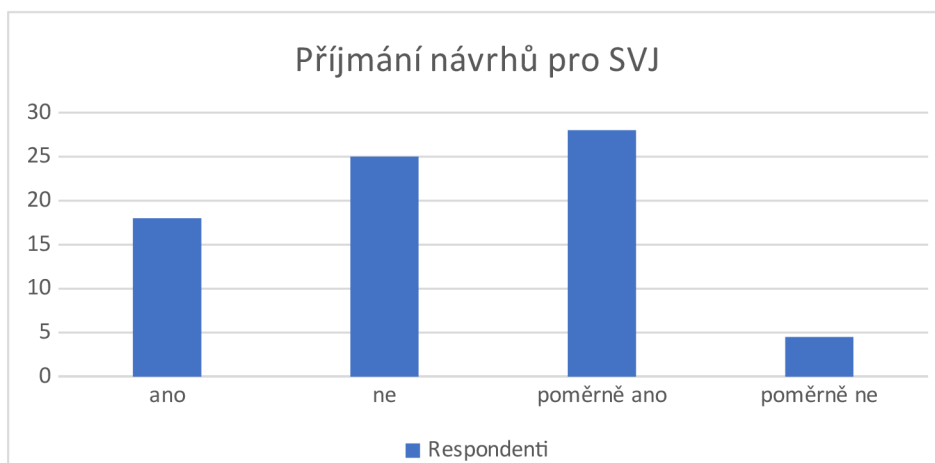
Graf 12-Účast vlastníků na schůzích SVJ

Otázka č. 4 se týká, zda vlastníci bytových jednotek se účastní na schůzích SVJ. V tomto případě jako odpověď ano zvolilo 30 vlastníků, odpověď poměrně ano zvolilo 16 vlastníků. Odpověď ne zvolilo 27 vlastníků, ovšem odpověď poměrně ne zvolilo pouze 6 vlastníků bytových jednotek.



Graf 13-Zda je dům dobře spravován

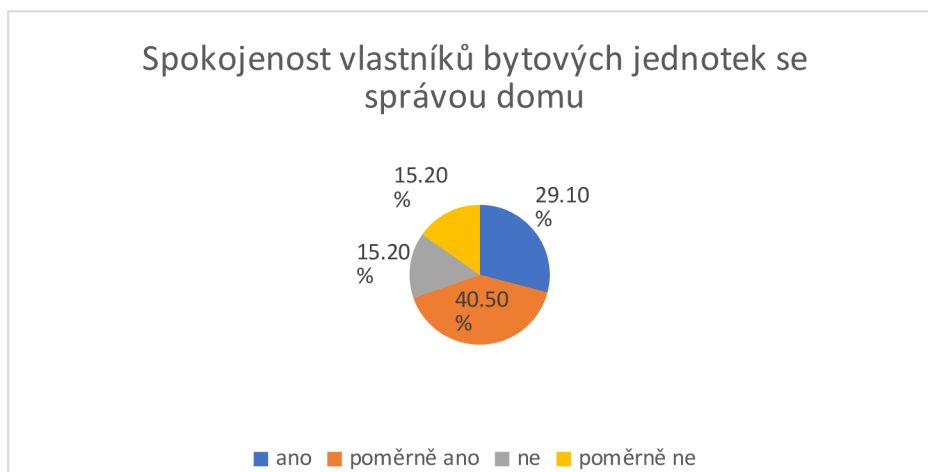
Otázka č. 5 je zaměřena na správu bytového domu, zda vlastníci považují dům za dobře spravován SVJ. Převažovala zde odpověď poměrně ano, a to až od 34 dotazových. Jako odpověď ano zvolilo 22 vlastníků, opověď ne 12 vlastníků a poslední odpověď poměrně ne zvolilo 11 vlastníků. V případě, že se jedná o dvě SVJ, které mají obě po 64 bytových jednotek je zde vidět dobrou správu bytového domu na první pohled. Bytové domy mají nové fasády, nová okna a také nové balkóny. U SVJ s 16 bytovými jednotkami, má každý dle svého uvážení vyměněná okna. Také zde mají někteří vlastníci nově namontované balkóny, které jim jistě zajistí větší zhodnocení bytu. U SVJ v historické zástavbě působí dům na první dojem velmi pěkně a opečovávaně viz. obrázek výše.



Graf 14-Přijímání návrhů pro SVJ od respondentů

Otázka č. 6 se týká přijímání návrhů pro SVJ od samotných vlastníků na vylepšení či opravu domu. Dle výsledků převažuje odpověď poměrně ano u 28 respondentů. Odpověď ne zvolilo 25 respondentů. Jasná odpověď ano je jen u 18 respondentů a poměrně ne u pouhých 8 respondentů.

### Spokojenost vlastníků bytových jednotek se správou domu



Graf 15-Spokojenost vlastníků se správou domu

Otázka č. 7, 8 se zabývají spokojeností vlastníků bytových jednotek se správou domu. Úplnou spokojenost odpovědi ano potvrdilo 29,1 % (23) vlastníků, odpověď poměrně ano využilo 40,5 % (32). Nespokojenost zde vyjádřilo 15,2 % (12) vlastníků a odpověď poměrně nespokojení uvedlo také 15,2 % (12) vlastníků.

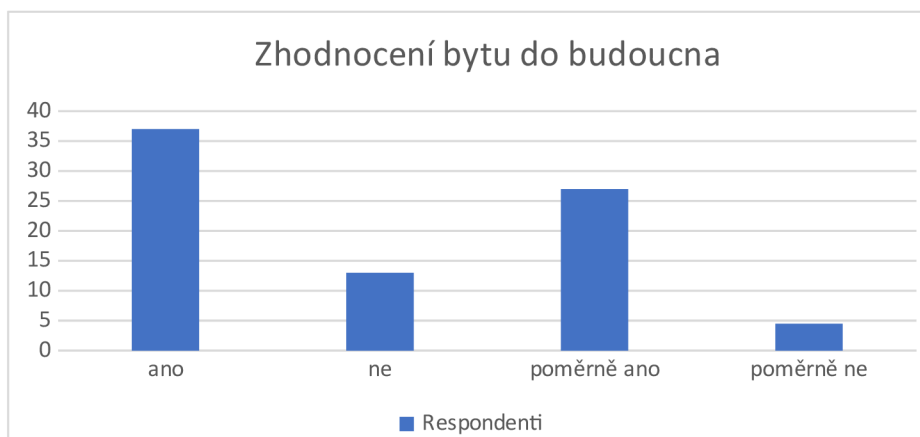
Na nespokojenost vlastníků navazuje otázka č. 8, kde vlastníci uvedli, co by změnili na správě bytového domu.

Změny uvedené vlastníky:

- aktivnější zapojení vlastníků a nájemců bytů
- stále se zvedající částka do fondu oprav
- problém vidí u bytů, které pronajímá DBS Písek
- změna výboru, nelíbí se celkový chod SVJ
- větší zájem o schůze, lépe by se hlasovala na shromáždění
- provádět pouze nezbytně nutné opravy
- aktivnější zapojení vlastníků, kteří byty pronajímají a nestarají se o chod SVJ
- přijímat více podnětů a návrhů na údržbu a opravy domu ze stran vlastníků
- větší informovanost od výboru

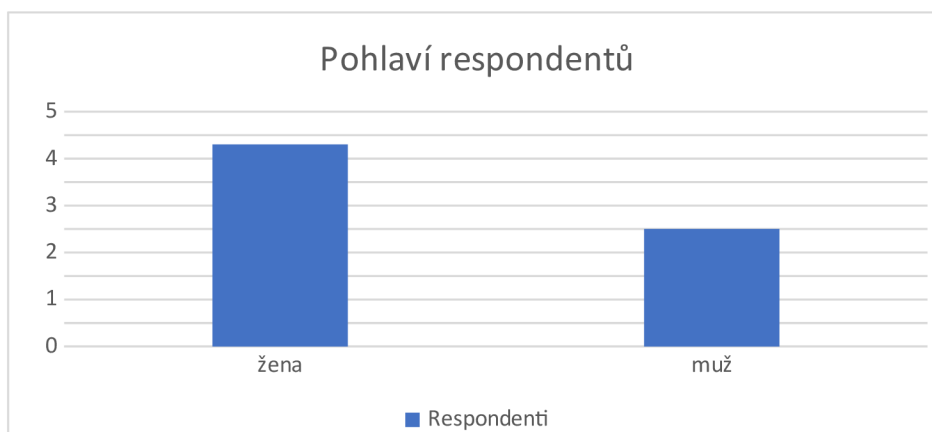
Spokojenost vlastníků se správou domu se váže nejenom na chod a činnost SVJ. Spokojenost vlastníků ovlivňují také mezilidské vztahy s ostatními vlastníky, ale i výbor SVJ. Dle rozhovorů s některými vlastníky vyplývá, že právě SVJ se 64 bytovými jednotkami je jako jedna velká „vesnice“, kde se lidé neznají. To má vliv i při schůzích SVJ, kde je těžké se sejít a odhlasovat důležité jednání, pokud zde není dostatek vlastníků bytových jednotek. Oproti tomu v SVJ, kde je pouze 5 bytových jednotek si všichni vyjdou

vstříc. Mezilidské vztahy těchto vlastníků jsou dle rozhorů velmi pěkné a vstřícné, to potvrdil i předseda pan Vojík.



Graf 16-Zhodnocení bytu do budoucna

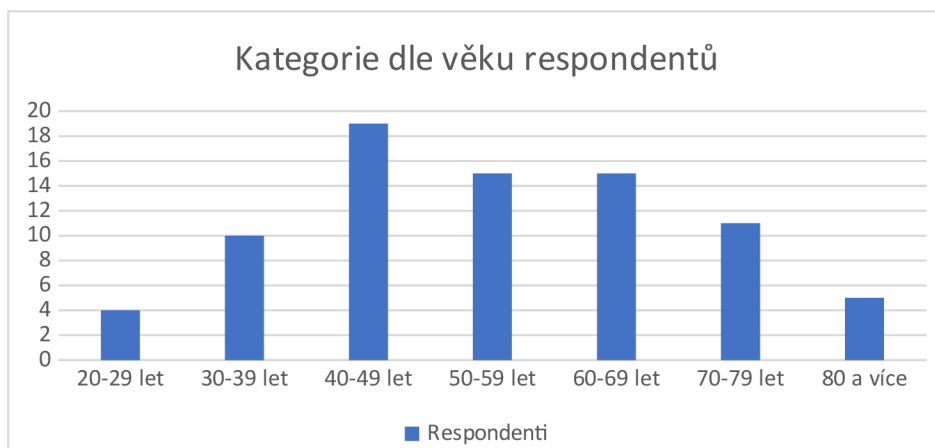
Otázka č. 9 je zaměřena na zhodnocení bytu do budoucna při dobré správě bytového domu. Nejčastější odpověď ano byla zvolena ve 37 případech. Odpověď poměrně ano zvolilo 27 dotazovaných. Nesouhlasí 13 dotazovaných a 2 dotazovaní odpověděli poměrně ne.



Graf 17-Pohlaví respondentů

Poslední dvě otázky jsou zaměřeny na charakteristiku respondentů. Pohlaví žena převažuje nad mužem podle výsledků. Žen odpovědělo 43 a mužů 36, ale mnohdy oslovení žijí v manželství a odpovídal pouze jeden.





*Graf 18-Kategorie dle věku respondentů*

Respondenti byly rozřazeny dle věku do kategorií od 20-29 let, kde bylo 8 % (4) respondentů, od 30-39 let 12 % (10) respondentů, od 40-49 let 24 % (19) respondentů, od 50-59 let 18 % (15) respondentů, od 60-69 let 18 % (15) respondentů, od 70-79 let 14 % (11) respondentů. V poslední kategorii od 80 let a více je 6 % (5) respondentů.

## 6 Zhodnocení

Spokojenost vlastníků se správou domu je ovlivňována různými faktory, kterými jsou mezilidské vztahy s ostatními vlastníky bytových jednotek, také prostředí, ve kterém se jejich bytový dům nachází nebo jak jejich bytový dům vypadá a jak na ně působí. Ve většině případů, lze poznat na první pohled, zda je dům dobře spravován.

Větší spokojenost vlastníků bytových jednotek vyplývá z dotazníkového šetření dle odpovědí u menších SVJ, kterými jsou SVJ v historické zástavbě na Husově náměstí a SVJ v Jablonského ulici. Oba bytové domy se nacházejí v klidnější lokalitě a blíže do centra města. Lidé tvoří menší kolektiv, více se znají, mají k sobě blíže. Vycházejí si vstříc a žijí ve větší sounáležitosti. Také spolu lépe komunikují, a to nejen při schůzích SVJ. Tyto SVJ mají větší přehled o jednotlivých vlastnících. Vlastníci bytových jednotek projevují také mnohem větší zájem o chod a činnost SVJ. Je zde kladen větší důraz na zájem o správu bytového domu. Je zde také větší účast na již zmiňovaných schůzích, kde je potřeba odhlasovat důležitá jednání.

Lidé, kteří žijí ve větších SVJ v Otavské ulici, jsou více méně spokojeni se správou bytového domu, ale ne všichni jako je to u menších SVJ. Lokalita obou bytových domů je také blízko centra, ovšem není to tak klidná část města Písek. Lidé zde tvoří mnohem větší kolektiv, každé z SVJ má 64 bytových jednotek. Vlastníci bytových jednotek k sobě nemají tak blízko, neznají se, jak už bylo zmíněno dle vlastníků je to jedna „velká vesnice“. Je zde velký počet domácností, které vytváří dojem kumulace lidí. Mezilidské vztahy zde nejsou tak vstřícné a působí chladným dojmem. Z toho vyplývá horší komunikace mezi vlastníky, která není přínosná ani pro chod SVJ. Vlastníci ve většině chodí na schůze SVJ, ale účast zde není veliká, to může být problém při hlasování. Mnohdy vlastníci chodí na schůze jednou za rok pouze z principu, i když nejeví až tak velký zájem o správu domu.

## 7 Závěr

Obsah závěru vyplývá z dotazníkového šetření **od předsedů SVJ a také od vlastníků bytových jednotek.**

Dotazníkové šetření od předsedů SVJ poukázalo na využívání externího správce bytového domu u tří SVJ. Znalosti dotazovaných jsou nejčastěji získané z pracovních zkušeností nebo případně ze samostudia. Nahlížení do právních norem využívá pouze 50 % dotazovaných, zbylých 50 % dotazovaných využívá právní poradenství. Dotazovaní předsedové SVJ uvedli, že většina vlastníků bytových jednotek nejeví zájem o chod a činnost SVJ. Účast na shromáždění se pohybuje kolem 80-100 % u SVJ na Husově náměstí a u SVJ v Jablonského ulici. Účast kolem 50-60 % je u obou SVJ nacházející se v Otavské ulici. **Předsedové uvedli, že jsou spokojeni se správou domu pod jejich vedením.**

Z dotazníkového šetření zaměřené na vlastníky bytových jednotek nebo nájemců vyplývá, že 65 dotazovaných z 79 bydlí v bytové jednotce v osobním vlastnictví. Nejčastější věková skupina vlastníků bytových jednotek se pohybuje v rozmezí od 40 do 49 let. Délka bydlení dotazovaných v bytovém domě převládá v rozmezí od 10 do 19 let. Dle odpovědí lze uvést, že dotazovaní **mají zájem o správu domu.** Dotazovaní uvedli, že bytový dům, ve kterém bydlí je poměrně dobře spravován. SVJ poměrně přijímá návrhy od vlastníků bytových jednotek na opravy, údržbu případně nějaké změny. **Spokojenost** dotazovaných **se správou** bytového domu **převládá** ve všech bytových domech. Dobrá správa SVJ může rozhodně zhodnotit bytové jednotky do budoucna dle 37 odpovědí ano.

Bytový **dům umístěný v historické** části města nese **určitá omezení** při opravách nebo údržbě domu v závislosti na stanoviscích Městského úřadu Písek, odboru výstavby a územního plánování, oddělení územního plánování a památkové péče.

## 8 Seznam použitých zdrojů

### Literatura

PETROV, J., M. VÝTISK, V BERAN a A KOL. *Občanský zákoník: Komentář*. 2.vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7.

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

SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 164 s. ISBN 978-80-7552-679-3.

SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spohuvlastnictví: v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-096-3.

ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí-2. vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5.

*Stavební příručka* [online]. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada, 2014 [cit. 2021-09-16]. ISBN 978-80-247-5142-9.

KOTLER, Philip, Veronica WONG, John SAUNDERS a Gary ARMSTRONG. *Moderní marketing*. 2007. Praha: Grada. ISBN 9788024715452.

KOZEL, Roman. *Moderní marketingový výzkum*. Grada, 2006. ISBN 9788024709666.

### Internetové zdroje

Příslušenství bytu. *Epravo* [online]. 2002 [cit. 2021-09-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/prislusenstvi-bytu-16302.html>

Aby držba držbou byla aneb co může být jejím předmětem. *Epravo* [online]. 2014 [cit. 2022-02-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/aby-drzba-drzbou-byla-aneb-co-muze-byt-jejim-predmetem-94048.html>

### Právní předpisy

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, již zrušen

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, již zrušen

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, již zrušen

Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon  
usnesení ČNR č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod  
zákon č. 20/1987 Sb., zákon o státní památkové péči  
zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví  
obcí  
zákon č. 128/2000 Sb., o obcích  
vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby  
vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, již  
zrušena  
vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

## 9 Přílohy

Odkazovaný seznam příloh

Příloha 1-Dotazník pro předsedy SVJ.....	50
Příloha 2-Dotazník pro vlastníky bytových jednotek.....	51

*Příloha 1-Dotazník pro předsedy SVJ*

**Otázky k rozhovoru pro předsedu SVJ:**

Otázka č. 1 Využívá vaše SVJ externího správce bytového domu?

ano ne

Otázka č. 2 Pokud ano, tak proč? A zda se osvědčuje a neuvažujete o změně?

Otázka č. 3 Znalosti, které uplatňujete při řízení SVJ jste získal/a?

ze školy pracovní zkušenosti samostatné nastudování jiné

Otázka č.4 Nahlížíte často do právních norem či zákonů?

ano poměrně ano ne poměrně ne

Otázka č. 5 Znáte podrobně § 1158 – 1222 o bytovém spoluvlastnictví?

ano poměrně ano ne poměrně ne

Otázka č. 6 Zajímají se vlastníci jednotek o chod SVJ?

ano poměrně ano ne poměrně ne

Otázka č. 7 Jak často probíhají shromáždění SVJ?

1x ročně 2x ročně či jiné

Otázka č. 8 V jakém % vyjádření chodí členové na shromáždění SVJ ?

Otázka č. 9 Jste spokojen/á s přístupem vlastníků k SVJ?

ano poměrně ano ne poměrně ne

Otázka č. 10 Myslíte si, že dům pod Vaším vedením dobře spravován?

ano poměrně ano ne poměrně ne

Otázka č. 11 Jaké je vaše pohlaví?

žena muž

Otázka č. 12 Jaký je Váš věk?

Otázka č. 13 Jaké je vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

základní středoškolské s maturitou vyučení VOŠ VŠ

Vážená paní, vážený pane,

mé jméno je Anna Říhová a jsem studentkou České zemědělské univerzity a chtěla bych Vás poprosit o vyplnění krátkého dotazníku. Dotazník slouží ke sběru informací o správě bytového domu a jejím SVJ. Údaje získané z dotazníku jsou anonymní a poslouží pouze k vypracování mé bakalářské práce Byt jako předmět vlastnictví. Ráda bych Vám poděkovala za Váš čas a ochotu.

Použité zkratky: SVJ-Společenství vlastníků jednotek

**Vaše odpovědi prosím zakroužkujte.**

**Otázka č. 1** Zda byt, ve kterém bydlíte je v osobním vlastnictví nebo bydlíte v nájmu?

osobní vlastnictví    bydlíte v nájmu

**Otázka č. 2** Jak dlouho bydlíte v daném bytovém domě?

**Otázka č. 3** Zda se zajímáte o správu domu?

ano    poměrně ano    ne    poměrně ne

**Otázka č. 4** Zda chodíte na schůze (shromáždění) SVJ?

ano    poměrně ano    ne    poměrně ne

**Otázka č. 5** Je dům dle Vás dobře spravován SVJ?

ano    poměrně ano    ne    poměrně ne

**Otázka č. 6** Přijímá od Vás SVJ návrhy na vylepšení či opravy domu?

ano    poměrně ano    ne    poměrně ne

**Otázka č. 7** Zda jste spokojeni se správou domu dle Vašeho názoru?

ano    poměrně ano    ne    poměrně ne

**Otázka č. 8** Pokud ne, napište co byste změnili?

**Otázka č. 9** Zda si myslíte, že dobrá správa SVJ může pomoci při lepším zhodnocení bytu do budoucna?

ano    poměrně ano    ne    poměrně ne

**Otázka č. 10** Jaké je vaše pohlaví?

muž    žena

**Otázka č. 11** Jaký je Váš věk?

20 - 29    30 - 39    40 - 49    50 - 59    60 - 69    70 - 79    80 a více

Děkuji. Říhová

