

**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. Duda Miroslav**

AUTOR PRÁCE

**Katarina Chaloupecká**

PRAHA

2023

### **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 Praze, dne 5. 3. 2023

Katarina Chaloupecká

## **ANOTACE**

Ve své bakalářské práci se budu v rámci platné právní úpravy věnovat problematice vlastnictví bytů a nebytových prostor. V úvodu práce přiblížím vývoj institutu vlastnictví bytů, dále vymezím základní právní pojmy. Těžištěm této práce bude analýza platné právní úpravy. Poté přiblížím některé z problémů, s nimiž se v praxi některé ze společenství vlastníků potýkají. Závěr práce věnuji úvahám *de lege ferenda*.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

spoluvlastnictví \* jednotka \* společné prostory \* nebytové prostory \* nový občanský zákoník \* vlastník jednotky \* společenství vlastníků jednotek \*

## **ANNOTATION**

In my bachelor's thesis, I will focus on the issue of ownership of apartments and non-residential premises within the framework of the applicable legislation. In the beginning of the thesis, I will describe the development of the institute of apartment ownership, and I will further define the basic legal concepts. The focus of this work will be the analysis of the applicable legislation. Then I will describe some of the problems that some of the owners' communities are facing in practice. I dedicate the conclusion of the work to considerations of *de lege ferenda*.

## **KEYWORDS**

co-ownership \* unit \* common areas \* non-residential areas \* new civil code\* unit owner \* unit owners' association \*

# Obsah

Úvod.....	6
1. Historie a vývoj institutu vlastnictví bytů.....	8
1.1. Vlastnictví bytů v období antiky.....	8
1.2. Vlastnictví bytů v období feudalismu.....	9
1.3. Vlastnictví bytů v období kapitalismu.....	10
1.4. Vlastnictví bytů v období první republiky.....	11
1.5. Vlastnictví bytů v období Protektorátu a po roce 1945.....	12
1.6. Vlastnictví bytů v období socialistického Československa.....	13
1.7. Vlastnictví bytů v období po roce 1989.....	14
2. Vymezení základních pojmů.....	16
2.1. Bytové spoluvlastnictví.....	16
2.2. Jednotka.....	17
2.2.1. Vznik jednotky.....	18
2.2.2. Evidence jednotky.....	19
2.2.3. Označení jednotky.....	20
2.3. Společné části domu a pozemku.....	21
3. Vlastníci jednotek.....	25
3.1. Vznik vlastnictví jednotek.....	25
3.1.1. Výstavba jednotky.....	26
3.1.2. Zápisem do veřejného seznamu.....	27
3.1.3. Rozhodnutím soudu.....	29
3.1.4. Převodem vlastnického práva.....	29
3.1.5. Přechodem vlastnického práva.....	30
3.2. Práva a povinnosti vlastníků.....	31
3.2.1. Práva vlastníků jednotky.....	32
3.2.2. Povinnosti vlastníků jednotky.....	32
4. Společenství vlastníků jednotek.....	33
4.1. Právní úprava Společenství vlastníků jednotek.....	33
4.2. Vznik, zánik a orgány společenství vlastníků jednotek.....	34
4.2.1. Vznik společenství vlastníků jednotek.....	34
4.2.2. Zánik společenství vlastníků jednotek.....	37
4.2.3. Orgány společenství vlastníků jednotek.....	38

4.3. Stanovy a hospodaření společenství vlastníků jednotek.....	41
4.3.1. Stanovy .....	41
4.3.2. Hospodaření společenství vlastníků jednotek .....	42
4.4. Společenství vlastníků jednotek v praxi .....	45
5. Úvahy <i>de lege ferenda</i> .....	47
Závěr.....	49
Seznam použitých zdrojů.....	51

## Úvod

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, jejíž uspokojení zakládá jedinci sociální stabilitu, vytváří významnou podmínku pro možnost jeho další realizace a osobnostního růstu. Přesto, že právo na bydlení není v českém právním řádu explicitně uvedeno, ministerstvo práce a sociálních věcí dovozuje ochranu bydlení na úrovni základního lidského práva, ze závazků České republiky vyplývajících z mezinárodních smluv o základních lidských právech podle čl. 10 Ústavy. Tento postoj podporuje také náleží Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., a to že revidovaná Evropská sociální charta z roku 1996 stanoví explicitní právo na bydlení v čl. 31 a bydlení považuje za součást ochrany nejohroženějších skupin.<sup>1</sup>

Pro pochopení dnešní právní úpravy je však důležitý i exkurz do historie, který nám umožní porozumět a vidět v širších souvislostech stav *de lege lata* a ve světle těchto znalostí nám případně umožní navrhnout náměty *de lege ferenda*. Proto první část své práce věnuji historickému vývoji a seznámení se s důvody vzniku a postupného prosazování tohoto institutu, včetně postojů zákonodárců i veřejnosti k vlastnictví bytů jenž je neoddělitelnou součástí potřebnou pro správné vyložení dané oblasti. Budu se zde věnovat starověkému Římu a důvodům vzniku *insulae*, v období feudalismu neopomenou odklonění od zásady *superficies solo cedit* a důležitost oblasti vzniku ghatt. Situaci popisující vývoj institutu spoluvlastnictví v období kapitalismu zohledňuje také rakouský Obecný občanský zákoník (ABGB) z roku 1811, jehož pohled ve své práci rovněž zohledním. Dále neopomenou meziválečné období i útlum vlastnictví bytů v socialismu. Poslední část historického vývoje věnuji porevoluční situaci.

V další části své práce se zaměřím na vymezení základních pojmů dle platných právních předpisů. Vysvětlím pojem bytového spoluvlastnictví, který je stěžejní pro správné pochopení této oblasti. Také pro správné umístění současné právní úpravy ve známých koncepcích bytového spoluvlastnictví, tyto koncepce přiblížím. Základním pojmem je jednotka, kterou v rámci práva zevrubně popíšu včetně jejího vzniku, evidence a označení. Nedílnou součástí oblasti bytového

---

<sup>1</sup> Nález č. 231/2000 Sb. Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000 ve věci návrhu na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

spoluvlastnictví jsou společné prostory a pozemek. Zde se budu hojně odkazovat na platnou právní úpravu, jelikož je správné vymezení společných prostor důležité pro následné hospodaření a správu společného majetku.

Třetí oddíl této práce věnuji vlastnictví jednotek. Zevrubně zde vysvětlím možné způsoby vzniku jednotky. Poté se zaměřím na práva a povinnosti vlastníků jednotek vyplývajících z jejich nabytí.

Další tématem, jež neoddělitelně patří k dané oblasti je společenství vlastníků jednotek. Zde již tradičně vymezím platnou právní úpravu společenství, způsoby jeho vzniku a zániku. Nastíním také orgány společenství jejich volbu, povinnosti a práva. Následně se budu věnovat vzniku stanov a hospodaření společenství vlastníků vymezeném v rámci zákona. Poslední zastávkou bude nahlédnutí do reálného života společenství vlastníků a možných situací vznikajících v praxi.

Závěrem práce zhodnotím dnešní právní úpravu a vznesu případné návrhy *de lege ferenda*.

## 1. Historie a vývoj institutu vlastnictví bytů

Jak jsem již uvedla v úvodu své práce, pro správné porozumění problematiky i stávající legislativy je dle mého názoru velice důležité znát vývoj, historii i politické souvislosti v této oblasti.

První písemná zmínka prokazující institut vlastnictví bytů je zachovaná listina z pátého století před našim letopočtem prokazující prodej části budovy v židovské kolonii na území dnešního Egypta.<sup>2</sup> Významné milníky formující dnešní právní úpravu se prolínají od antiky, feudalismů až k meziválečnému období.

### 1.1. Vlastnictví bytů v období antiky

V odborné literatuře se uvádí, že institut vlastnictví bytů je historicky velmi starý a znaly ho již starověké civilizace Blízkého východu.

Za vznikem a rozšířením tohoto institutu, hlavně ve velkých antických městech, stály pohnutky pochopitelné i z dnešního pohledu. Hlavními důvody byla například přelidňnost ve městech, nedostatek pozemků, cenová nákladnost staveb. Také vzhledem k nepřipustnosti rozšířit výstavbu za městské hradby z bezpečnostních nebo náboženských důvodů, bylo logickým vyústěním růst měst vertikálně, tj. výstavba budov do výšky a tím vznik vlastnictví bytů případně celých poschodí.<sup>3</sup>

Prvním příkladem vertikální výstavby byly nájemní bytové domy ve starověkém Římě tzv. insulae. Počet uzavřených bytových jednotek se udává kolem 23 000 asi v 1 000 nájemných bytových domů.<sup>4</sup> Stavějí se již od 3 století před Kristem. Insuly byly několikapatrové domy pro střední a nižší vrstvy, které se stavěly většinou v souvislých blocích, nejčastěji z dřeva nebo cihel. Investor stavěl tyto bytové domy za účelem zisku a tomu také odpovídala kvalita, často hrozilo zřícení

---

<sup>2</sup> BRINDA, Pavol. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor* [online]. Kunice 2017, s. 16, Dizertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Školitel autora disertační práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>3</sup> DVOŘÁK, Tomáš, *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: Aspi, 2007. s. 1. ISBN 978-807357-280-8.

<sup>4</sup> PETR, Pavel, *Vlastnictví bytů – Kondomium*, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017. s. 10. ISBN 978-80-7400-665-4.



nebo požár. Kvůli těmto hrozbám byla výška insulae omezena nejdříve Císařem Augustem na 70 římských stop (20,7 metrů) a poté Císařem Neronem na 60 římských stop (17,75 metrů).

Starověký Řím se všeobecně považuje za kolébku kontinentálního práva. Tehdejší římské právo ale neuznávalo domy jako samostatné věci, proto nelze ani byty považovat za věci samostatné. (tady možno ještě rozvést viz wiki) Toto pojetí odpovídá zásadě *superficies solo cedit*, která byla zformulovaná právníkem Gaiem.<sup>5</sup>

## 1.2. Vlastnictví bytů v období feudalismu

V období feudalismu se toto vlastnictví dočkalo znovu oživení a velkého rozmachu. Zmínky o institutu vlastnictví se začínají objevovat už ve 12 století. Podobně jako v období antiky rozmach vlastnictví bytů zapříčinily především důvody sociální a ekonomické. Města byla obehnaná hradbami, z čehož vyplynul nedostatek stavebních pozemků. Šlechta tento stav neměla zájem měnit, a to především ze strategických a obranných důvodů. Neméně důležitým byl i důvod ekonomický. Dalším důležitým faktorem byly válečné konflikty a množství požárů, které města ničily a přispívaly k prostorové tísní. Ve feudalismu vznikaly také tzv. ghetta, ve kterých byli nuceni žít lidé minoritních skupin spojující stejné vyznání nebo příslušnost k národu. Byly to cizinci jako jsou Židé a Izmaelitě.<sup>6</sup>

Na našem území bylo soukromé právo zaneseno v právních knihách například v městských právních knihách a jeho hlavním směrem bylo právo zvykové. Subsidiárně se poté využívalo také římské právo. Vzhledem k tomu, že feudální právo se nepřiklánělo k zásadě *superficies solo cedit* tedy že povrch ustupuje půdě, došlo v období feudalismu k velkému rozvoji vlastnického práva bytů. Feudální právo vycházelo z předpokladu že pozemek a budova na něm stojící může být ve vlastnictví dvou různých osob. Ten samý předpoklad se uplatňoval i

---

<sup>5</sup> PETR, Pavel, *Vlastnictví bytů – Kondomium*, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017. s. 10. ISBN 978-80-7400-665-4.

<sup>6</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20 – 24.

u rostoucích stromů nebo úrody na poli, což znamenalo že úroda patří tomu, kdo ji sel, ne vlastníkovu pozemku.<sup>7</sup>

Právní dělitelnost v tomto období byla rozvětvená, pro institut vlastnictví bytů se zdá nejdůležitější koncepce děleného vlastnictví. To se dělilo na dominium directum a dominium utile. Dominium directum bylo vrchní vlastnictví domu a dominium utile bylo spodní vlastnictví, což představovalo vlastnictví patra, bytu nebo případně i jen místnosti v domě.<sup>8</sup>

### 1.3. Vlastnictví bytů v období kapitalismu

Na rozdíl od rozmachu institutu vlastnictví v období feudalismu, nástupem kapitalismu dochází k jeho velkému útlumu. Ten je způsobený kombinací návratu k římskoprávní superficiální zásadě a francouzskou právně revoluční myšlenkou, ze kterých se vyvozuje že vše, co omezuje vlastnická práva je potřebné omezit nebo zrušit. Tento jev totiž dle tehdejšího pohledu ekonomicky ochuzuje vlastníka. Dalšími argumenty, které podporovaly staronový směr byly odkazy na novou dobu, jenž nechce nepodporovat institut vlastnictví jako pozůstatek feudalismu a zamezení sporů mezi jednotlivými vlastníky.<sup>9</sup>

V Rakousku-Uhersku byl také patrný tento vývoj, zde taktéž nemohlo docházet k novému dělení domů, historické rozdělení majetku ale mohlo trvat. Názory zde však nebyly jednoznačné, odborná veřejnost se dělila na dva tábory. Rakouský Obecný občanský zákoník (ABGB) z roku 1811 se totiž nijak nevyjadřoval k právní úpravě problematiky vlastnictví bytů. Jeden názorový tábor si danou skutečnost vysvětloval jako jasné odmítnutí institutu vlastnictví na základě *superficies solo cedit*, čímž zákoník ABGB neměl co upravovat. Tento názor podpořila i tehdejší soudní praxe. Druhý názorový tábor si absenci úpravy institutu vlastnictví bytů

---

<sup>7</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20 - 21.

<sup>8</sup> DVOŘÁK, Tomáš, *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: Aspi, 2007. s. 2. ISBN 978-807357-280-8.

<sup>9</sup> DVOŘÁK, Tomáš, *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: Aspi, 2007. s. 3. ISBN 978-807357-280-8.

vykládal, jakože zákoník pokládá za samozřejmé existenci vlastnictví, a proto jej neupravuje.<sup>10</sup>

Z důvodu návratu k zásadě *superficies solo cedit* podpořenou ABGB a rozhodováním soudů došlo v období kapitalismu k velkému úpadku institutu vlastnictví bytů na našem území.

#### **1.4. Vlastnictví bytů v období první republiky**

Po první světové válce byly patrné některé trendy, které prospěly k opětovnému nastartování institutu vlastnictví bytů.

Válka způsobila značné škody, zdevastovala mnoho budov a mnoho dalších zanechala v dezolátním stavu. Nejednalo se pouze o mechanické poškození budov, ale také o chátrající objekty následkem absence jejich správy ve válečném období. Další důsledky války, které měly přímou souvislost s bytovou problematikou byly z oblasti sociologie. Válečný konflikt přispěl k rozpadu tradičních velkých rodin, lidé se stáhli více do sebe a uspokojovali své potřeby v užším rodinném kruhu, než bylo zvykem před válkou. Často byli nuceni se přesídlit do měst z ekonomických důvodů. Z těchto důvodů zde vyvstala velká poptávka po bytových prostorech, kterou bylo potřeba nasytit. Volání po rozšíření bytového fondu bylo slyšet hlavně ze středních vrstev obyvatelstva, narůstajícího počtu státních zaměstnanců i řemeslníků.<sup>11</sup>

Z důvodu nastalé potřeby rozšířit bytový fond Československá vláda přijala nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi. Na základě tohoto nařízení mohla obec, zmocněna Zemským politickým úřadem, zabrat vlastníkům nevyužívané byty a místnosti.<sup>12</sup> Majitelé volných prostor byli povinni tyto kapacity hlásit. K zabraným objektům automaticky ztráceli dispoziční práva, avšak dostávali

---

<sup>10</sup> BRINDA, Pavol. Vlastnictví bytů a nebytových prostor [online]. Kunice 2017, s 27, Dizertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Školitel autora disertační práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>11</sup> DVOŘÁK, Tomáš, *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: Aspi,2007. s. 4. ISBN 978-807357-280-8.

<sup>12</sup> § 1 nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

přiměřenou náhradu odvozenou z poslední výše nájmu před zabráním. Takto nabyté prostory obec přidělovala obyvatelům obce, kteří neměli kde bydlet. Po pomnutí důvodů zabránění byl objekt navrácen původnímu majiteli.<sup>13</sup>

Bohužel situaci se nepodařilo zcela vyřešit a v roce 1927 bylo například na pražském magistrátu evidováno 18.000 žádostí o byt.<sup>14</sup> Proto se vláda rozhodla přijmout zákon č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče, který upravoval zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků. Tento zákon ukládal majitelům nemovitostí povinnost pronajmout volné prostory, pod pokutou 10.000 Kč nebo vězením až na jeden měsíc.<sup>15</sup>

### **1.5. Vlastnictví bytů v období Protektorátu a po roce 1945**

V období protektorátu byla stávající situace velice podobná jako po 1. světové válce.

Také se v principu nelišil přístup k řešení bytové krize. Na základě nařízení č. 228/1938 Sb. o mimořádných opatřeních bytové péče, došlo k zavedení postihů při předražování nájmu. V případě porušení hrozila majiteli pokuta ve výši 60 000,- nebo trest odnětí svobody uzamčením na 6 měsíců. Na toto nařízení dále navazovalo vládní nařízení č. 103/1943 Sb., o opatřeních, jimiž se usměřuje bytový trh.

V roce 1944 vznikl při ministerstvu vnitra, úřad pro hospodaření s obytnými místnostmi, a to na základě vládního nařízení č. 166/1944 Sb., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi. Tento krok byl obrovským zásahem do institutu vlastnictví, řídil celý trh s byty, pokoji, ale i penziony.<sup>16</sup>

Poválečné období kopírovalo situaci v meziválečném období. Nedostatek bytového fondu byl alarmující, a tak vláda opět přistoupila k zásahu do

---

<sup>13</sup> § 6 nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

<sup>14</sup> Společná Česko-Slovenská digitální parlamentní knihovna, zápis ze 117. schůze, středa 14. prosince 1927, dostupný na <http://www.psp.cz/eknih/1925ns/ps/stenprot/117schuz/s117003.htm>

<sup>15</sup> § 5 zákona č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče

<sup>16</sup> ČEJKOVÁ, Šárka. Historický vývoj právní úpravy institutu vlastnictví bytu [online]. Praha 2011, s 29-30, Rigorózní práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí rigorózní práce: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

vlastnických práv zákonem č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče. Tento zákon ukládal majitelům nemovitostí ohlašovací povinnost volných bytových prostor na Místním národním úřadu.<sup>17</sup>

## 1.6. Vlastnictví bytů v období socialistického Československa

První vydaný zákon v socialistickém Československu, který upravoval institut vlastnictví bytů byl zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Jako takový prodlužoval platnost ustanovení platné za první republiky, zároveň byl ale velkým zásahem do vlastnických práv. Dle § 3 odstavce 2 mohl totiž „*Místní národní výbor může i v jiných případech prohlásiti smlouvu o užívání bytu za zrušenou, užívá-li se bytu nebo jeho části proti veřejnému zájmu, zejména byl-li jeho uživatel pravomocně potrestán pro cenový přešůpek, spáchaný ve spojitosti s podnájmem (nájmem) bytu nebo jeho části.*“<sup>18</sup> Nejzávažnější v tomto odstavci je formulace „ve veřejném zájmu“, se kterou se v dobách socialismu často zacházelo tendenčně a její výklad byl poplatný době.

V roce 1950 byl vydaný zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník, jehož nejvýraznějším počinem bylo zrušení zásady *superficies solo cedit*. Definice součásti věci v tomto občanském zákoníku bohužel ale neumožňovala další dělení na jednotlivé byty.<sup>19</sup>

Přetrvávající problémy s dlouhodobým nedostatkem bytů po sáhodlouhých debatách vyústily v roce 1965 v předložení návrhu zákona o osobním vlastnictví bytů Slovenskou národní radou. Tento návrh reflektoval dva důvody, a to zvýšení četnosti bytové výstavby a omezení výstavby rodinných domů. Omezení výstavby rodinných domů bylo potřebné hlavně na Slovensku, kde tomuto trendu ustupovala zemědělská půda, což bylo v rozporu s hospodářskou politikou doby.

---

<sup>17</sup> ČEJKOVÁ, Šárka. Historický vývoj právní úpravy institutu vlastnictví bytu [online]. Praha 2011, s 30, Rigorózní práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí rigorózní práce: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>18</sup> § 3 odst. 2 zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty.

<sup>19</sup> BRINDA, Pavol. Vlastnictví bytů a nebytových prostor [online]. Kunice 2017, s 34, Dizertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Školitel autora disertační práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Od zvýšení počtu bytových domů si stát sliboval snížení finančních nákladů na výstavbu a nižší potřebu stavebních parcel. V roce 1966 byl vydaný zákon 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví bytů. Zákon však měl mnoho omezení a také s přihlédnutím na platný právní řád, se očekávání nenaplnila. K 1.11.1980 bylo v tehdejší Československu v osobním vlastnictví pouze 32 505 bytů a tato čísla měla sestupnou tendenci.<sup>20</sup>

### 1.7. Vlastnictví bytů v období po roce 1989

Změna režimu v roce 1989 přinesla naléhavou potřebu změny legislativy. Ve světle chystaných privatizací bytových fondů státních, družstevních i obecních bytů, bylo nastavení nového systému nezbytné.

Debata odborné veřejnosti trvala několik let a v roce 1993 byl předložen návrh zákona. Po vyčerpávajících debatách a několika úpravách byl v roce 1994 přijat zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.

Zákon byl členěný do dvanácti částí, působnost zákona je uvedena v § 1 odst. 4 „*Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle tohoto zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.*“<sup>21</sup> Dále zde byly mimo jiné vymezené základní pojmy, převody vlastnictví jednotek a výkon vlastnického práva k jednotkám, Práva a povinnosti vlastníků jednotek, výstavba domu, společenství vlastníků jednotek a práva k pozemku.

Bydlení zde bylo uznané jako služba, která se na trhu kupuje. „*Bydlení je soukromým statkem, nikoli statkem veřejným, za který je třeba platit a který se má získávat na základě smlouvy. Bylo ovšem také uznáno, že bydlení má oproti jiným soukromým statkům jistá specifika a vyžaduje tedy určitou míru angažovanosti*

---

<sup>20</sup> DVOŘÁK, Tomáš, *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: Aspi ,2007. s. 9. ISBN 978-807357-280-8.

<sup>21</sup> § 1 odst. 4 zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.

*státu v této oblasti. Bydlení představuje jakýsi nárok občana vůči společnosti.*<sup>22</sup> Tento zákon měl umožnit hladký průběh transformace systému a postupnou deregulaci nájmu. Dále byl zavedený institut stavebního spoření s podporou státu, jenž měl podpořit trh. Tento nástroj je oblíbený do dnešní doby.

V tomto právním předpisu byl u nás poprvé vymezený pojem společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby jenž *„je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.*<sup>23</sup> a to v § 9 odstavec 1. Vznik společenství vlastníků jednotek se následně upravuje v § 9 odstavec 3 *„Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků.*<sup>24</sup> Dále se zde upravovalo členství, orgány, způsob rozhodování, vznik a zánik společenství.

Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů byl důležitou součástí polistopadové legislativy, a i přes kritiku některých jeho částí výrazně přispěl k znovuoživení institutu vlastnictví na našem území. Dne 22.03.2012 s účinností od 1.1.2014 byl nahrazený novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. (OZ).

---

<sup>22</sup> ČEJKOVÁ, Šárka. Historický vývoj právní úpravy institutu vlastnictví bytu [online]. Praha 2011, s 39, Rigorózní práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí rigorózní práce: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>23</sup> § 9 odst. 1 zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.

<sup>24</sup> § 9 odst. 3 zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.

## 2. Vymezení základních pojmů

### 2.1. Bytové spoluvlastnictví

V rámci celého exkurzu do historie nás provázela potřeba uspokojit poptávku po bydlení, která v každé době vyústila do nutnosti právně upravit institut vlastnictví bytů. Bytové domy se v průběhu času ukázaly jako výhodná varianta možnosti bydlení, která znamená úsporu financí jednotlivců, ale znamená také značnou prostorovou úsporu ve srovnání s výstavbou jednotlivých rodinných domů. Proto je i dnes hlavním bodem státu týkajícím se bytové politiky vytvoření vhodných podmínek pro další rozvoj. *„Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty.“*<sup>25</sup>

Pro správné pochopení dané problematiky je stěžejní pojem bytové spoluvlastnictví, který je vymezený v platném občanském zákoníku č.89/2012 Sb., Ten se ve výkladu institutu bytového spoluvlastnictví opírá o koncepci jejíž základem je vlastnictví nemovité věci.

Občanský zákoník se vlastnictvím bytů a nebytových prostor zabývá hlavně v rozmezí § 1158 až § 1222. V § 1158 odstavec 1 je uvedeno *„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“*<sup>26</sup> Tímto je naplněná podstata plurality předmětů, která je jedním ze znaků bytového spoluvlastnictví. Dalším pojmovým znakem je pluralita subjektů, která vychází ze skutečnosti, že jednotky mívají různé vlastníky. Pokud tomu tak není, bytové spoluvlastnictví nezaniká, majitel bytových jednotek ho ale může prohlášením zrušit. Toto upravuje § 1218 odstavec 1 a 2.

Pro ucelený pohled na danou oblast je také potřeba ujasnit umístění dnešní právní úpravy v již známých koncepcích bytového spoluvlastnictví. Koncepce jsou

---

<sup>25</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Bytová politika. Object moved [online] [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>

<sup>26</sup> § 1158 odst. 1 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.



rozdělené na 4 hlavní směry, které mohou být vykládané v různých názorových obměnách.

**Monistická koncepce** – uznává pouze vlastnické právo bytu, společné prostory neuznává vůbec, nebo jim nepřiznává spoluvlastnické právo

**Dualistická koncepce** – dům je ve spoluvlastnictví a je hlavním předmětem vlastnického práva

**Dualisticko – monistická koncepce** – dům i byt jsou samostatné předměty vlastnického práva uznávaným jako jeden celek, jimž se zakládá vlastnické právo na byt a spoluvlastnictví domu.

**Antivlastnická koncepce** – neuznává byt jako věc v právním smyslu.

Dle výše popsaného můžeme zařadit dnešní právní úpravu bytového spoluvlastnictví vycházející z platného Občanského zákoníku do dualistické koncepce. To znamená, že bytové spoluvlastnictví je vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví podílu na nemovité věci. Tato práva vznikají společně a nelze je od sebe oddělit.<sup>27</sup>

## 2.2. Jednotka

Jednotka je základní pojem pro úpravu spoluvlastnictví. Poprvé byl tento pojem použitý v zákoně č. 72/1994 zákon o vlastnictví bytů, nový OZ ho však upravuje a rozšiřuje. Jedním z důvodů je také to, že zákoník se vrací k uznání zásady *superficies solo cedit* a v OZ § 1159 je jednotka vymezená jako věc nemovitá, zahrnující byt nebo nebytový prostor jako oddělenou část domu, ale zároveň s podílem na společných prostorech domu, které jsou vzájemně spojené a právně neoddělitelné. Lze tedy říct, že jednotka je složená ze tří spolu souvisejících a neoddělitelných komponentů:

- Jednotka jako oddělená část domu
- Podíl na společných částech domu

---

<sup>27</sup> SELUCKÁ, Markéta a DOBROVOLNÁ, Eva a VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie, *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. s. 1-2. ISBN-978-80-7552-679-3.

- Podíl na společných částech pozemku

Jednotkou je dle OZ § 1158 odstavec 2 byt, nebytový prostor, soubor bytů a soubor nebytových prostorů. Toto ustanovení má za účel předejít zbytečným komplikacím při stanovení jednotky.<sup>28</sup>

Je zde ale také potřeba zdůraznit, že na jednotky, které byly vymezené před nabytím účinnosti OZ, tj. před 1.1.2014, je nahlíženo podle zákona o vlastnictví bytů. Všechny jednotky v domě se následně řídí dle pravidla jednotné právní úpravy. Toto pravidlo je obsaženo v § 3063 téhož zákona a dle něj se právní úprava nově vzniklých jednotek v daném domě řídí právním režimem původní úpravy zanesené v katastru nemovitostí. Znamená to, že pokud dům obsahuje jednotky upravené a vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, vznik nových jednotek se pak také řídí tímto zákonem.<sup>29</sup> Z čehož vyplývá, že v současné době rozlišujeme dva druhy jednotek:

- Jednotka vymezena dle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů
- Jednotka vymezena podle OZ

### 2.2.1. Vznik jednotky

Vznik jednotky je také právně upraven v OZ Pododdílu 2, ta může vzniknout například:

**Výstavbou** – tehdy je umožněn vznik jednotky ve chvíli, kdy je již dům navenek uzavřen obvodovými zdmi a střešní konstrukcí a jednotka je uzavřená obvodovými stěnami.

**Zápisem do veřejného seznamu** – „*Pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.*“<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. Str. 15, ISBN 978-80-7502-025-3.

<sup>29</sup> FILIP, Václav, *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka.* Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 5. ISBN 978-80-7598-863-8.

<sup>30</sup> § 1164 odst. 2 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

**Rozhodnutím soudu** – při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

### 2.2.2. Evidence jednotky

System evidování jednotek je vymezený ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. Vyhláška o katastru nemovitostí § 13, která říká:

*„V katastru se o jednotce vymezené podle občanského zákoníku a jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů evidují*

*a) číslo listu vlastnictví,*

*b) číslo jednotky,*

*c) údaje o nemovitosti, ve které je jednotka vymezena; je-li součástí této nemovitosti budova, pak i údaje o této budově,*

*d) typ jednotky podle bodu 5 přílohy k této vyhlášce a způsob využití jednotky podle bodu 6 přílohy k této vyhlášce,*

*e) typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy k této vyhlášce,*

*f) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví u jednotky vymezené podle občanského zákoníku, nebo spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, u jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů,*

*g) údaje o právech,*

*h) upozornění týkající se jednotky.<sup>31</sup>*

V katastru nemovitostí se dle platného práva evidují jednak jednotky vymezené již zrušeným zákonem o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a také jednotky vymezené OZ v platném znění. O jakou jednotku se jedná lze zpravidla určit na výpisu z listu

---

<sup>31</sup> § 13 Vyhláška č. 357/2013 Sb., Vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

vlastnictví, kde je v záhlaví uvedené označení, které určuje právní režim te které jednotky:

- „byt.z.“ – jednotka zapsaná dle zákona o vlastnictví bytu
- „obč.z.“ – jednotka zapsána dle platného OZ<sup>32</sup>

Problematice zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí se blíže budu věnovat v dalších kapitolách.

### 2.2.3. Označení jednotky

Zákon č. 256/2013 Sb. zákon o katastru nemovitostí v § 8 písmeno a) až h), vymezuje nezbytné náležitosti pro zápis jednotky do katastru nemovitostí. Podmínky pro zápis jednotky lze rozdělit do tří skupin, kde každá za skupin musí splnit odlišné požadavky:

**a) Pro zápis jednotky, která je v budově, jenž je součástí pozemku:**

- Označení pozemku nebo stavby jehož je budova součástí
- Číslo jednotky
- Název jednotky

**b) Pro zápis jednotky, která je v budově, jenž není součástí pozemku ani práva stavby:**

- Označení budovy jejíž je součástí
- Číslo jednotky
- Název jednotky

**c) Pro zápis rozestavěné jednotky:**

- Číslo jednotky
- Označení, že jde o rozestavěnou jednotku

---

<sup>32</sup> Označování pozemků a bytových jednotek pro účely katastrálních řízení | Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online] [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/oznacovani-pozemku-bytovych-jednotek-pro-ucely-katastralnich-rizeni>

- Označení budovy (pokud není budova součástí pozemku ani součástí práva stavby) nebo označení pozemku či práva stavby jehož je budova součástí<sup>33</sup>

### 2.3. Společné části domu a pozemku

Vymezení společných částí domu a pozemku se v novém OZ od předchozí právní úpravy liší. V platném právním předpisu je nyní, oproti původnímu demonstrativnímu výčtu, vymezení společných prostor dvojí. První obecné vymezení najdeme v § 1160 odstavec 1, který říká, že společné jsou ty části nemovité věci, které na základě své povahy mají sloužit všem vlastníkům jednotek společně.<sup>34</sup> Zákon zde odkazuje na superficiální zásadu tím, že pozemek i dům považuje za jednu nemovitost.

Druhé již taxativní vymezení najdeme hned v § 1160 odstavec 2, ten uvádí že *„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“*<sup>35</sup>

Ještě podrobněji ve vymezení společných částí domu věnuje prováděcí právní předpis č. 366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Ten rozlišuje:

- společné části nemovité věci (pozemek, dům)
- společné části domu

---

<sup>33</sup> FILIP, Václav, *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 7-8. ISBN 978-80-7598-863-8.

<sup>34</sup> § 1160 odst. 1 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>35</sup> § 1160 odst. 2 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

**Společné části nemovité věci** jsou uvedené v části třetí § 4, které dále rozděluje do dvou skupin, patří zde:

- pozemek na němž je dům postavený (v případě rozdílných vlastníků se uplatňuje právo stavby, služebnost)
- pozemek funkčně související s provozem a správou domu a užíváním jednotek (zejména předzahrádka, zpevněné plochy, parkovací plochy, dvory, drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu)<sup>36</sup>

**Společné části domu** upravuje dané vládní nařízení v § 5, kde uvádí příklady takovýchto částí, které jsou důležité zejména pro zachování domu, jeho hlavních konstrukcí, tvaru i vzhledu, také pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. Společnými částmi označuje například obvodové stěny prostorově ohraničující byt, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu (stěny, sloupy a pilíře), podlahy vyjma podlahových krytin v bytě<sup>37</sup> V odstavci 1 dále vyjmenovává tyto části:

*„a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,*

*b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,*

*c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,*

*d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),*

---

<sup>36</sup> § 4 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>37</sup> § 5 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

e) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,

f) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

g) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,

h) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,

i) půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

j) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.<sup>38</sup>

Co se týče zařízení domu, ty jsou v nařízení vyjmenované v § 6 a to následovně:

„a) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,

b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,

c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,

d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto

---

<sup>38</sup> § 5 odst.1 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

*měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,*

*e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,*

*f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,*

*g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,*

*h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,*

*i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.<sup>39</sup>*

Mohlo by se zdát, že zákon velice přesně vymezuje společné prostory, z praxe ale dovozujeme že to tak není. Existuje nepřeberné množství domů s různými dispozicemi, a proto nelze zákonem obsáhnout všechny možné varianty. Vzhledem k tomu, si společné části domu vymezuje každý dům samostatně. Činit tak může například na základě smlouvy o výstavbě, nebo prohlášením vlastníka. Při vymezování se musí řídit platnou právní úpravou, opírat se zejména o platný OZ a o nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.<sup>40</sup> Dle nálezu Ústavního soudu, který se zabýval touto problematikou je rozhodující, jestli prostory slouží společnému užívání a jsou

---

<sup>39</sup> § 6 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>40</sup> FILIP, Václav, *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 20. ISBN 978-80-7598-863-8.



k tomu určené.<sup>41</sup> Znamená to tedy, že je vždy důležitá dispozice domu a účel daného prostoru, což nemusí vždy korespondovat s právním vymezením. Přesné určení společných prostor bude také velice důležité pro vlastníky jednotek i při správě domu a finančních nákladech na ni.

### **3. Vlastníci jednotek**

Právo vlastnit majetek nám zaručuje již Listina základních práv a svobod, ve které se dále uvádí, že všichni vlastníci mají stejná zákonná práva i povinnosti, což se samozřejmě týká i oblasti nemovitostí a institutu bytového vlastnictví. V této kapitole nastíním způsoby vzniku, převodu a zániku vlastnictví jednotek a dále se zaměřím na práva a povinnosti plynoucí z těchto právních skutečností.

#### **3.1. Vznik vlastnictví jednotek**

Vlastnictví jednotky může vzniknout dvěma způsoby, a to způsobem originárním a dále způsobem derivátním.

Originární (původní) způsob vzniká jako původní, není vázaný na nějakého předchůdce a umožňuje vznik jednotky dle OZ:

- Výstavbou
- Zápisem do veřejného seznamu
- Rozhodnutím soudu

Derivátní (odvozený) způsob je odvozený od původního práva předchůdce a umožňuje nabytí vlastnictví jednotky:

- Převodem vlastnického práva
- Přechodem vlastnického práva<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 8.12.2004, sp. Zn. III. ÚS 23/04.

<sup>42</sup> SELUCKÁ, Markéta a DOBROVOLNÁ, Eva a VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie, *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. s. 25. ISBN-978-80-7552-679-3.

### 3.1.1. Výstavba jednotky

V případě vzniku jednotky výstavbou nehovoříme pouze o stavbě zcela nového domu, ale také zde řadíme vznik jednotky úpravou domu již stávajícího nástavbou, přístavbou nebo vestavbou. Takový vznik jednotky se upravuje smlouvou o výstavbě. Dle OZ § 1163 je případný vznik jednotky podmíněn stavem stavby, ta musí splňovat alespoň následující podmínky: dům má uzavřené obvodové zdi, střešní konstrukci a vznikající jednotka je již také vymezena obvodovými stěnami naznačující její dispozici. Dokud stavba nespĺňuje tyto zákonem vymezené podmínky pro její vznik, jsou všechny smluvní stany podílovými spoluvlastníky nemovitosti. Po splnění výše uvedených skutečností, se vztah podílových spoluvlastníků mění a vzniká bytové spoluvlastnictví. Zde je také potřeba rozlišovat mezi dvěma rozdílnými skutečnostmi. Pokud stavebně upravujeme pouze dispozici jednotky, která nezasahuje svým rozsahem do práv ostatních vlastníků a nenarušuje dispozičně společné prostory domu, nejedná se o výstavbu jednotky, ale pouze o drobné stavební úpravy, kde není potřebná smlouva o výstavbě.<sup>43</sup>

Smlouvu o výstavbě, její minimální obsah, právně vymezuje OZ § 1170 až § 1174 kde mimo jiné uvádí že smlouva se uzavírá vždy písemně mezi dvěma a více stranami. Potřebné je také ujednání o způsobu úhrady nákladů na výstavbu domu, určení velikosti spoluvlastnických podílů k domu případně pozemku, pokud bude jeho součástí. V případě, že se jedná o vznik jednotky nástavbou, vestavbou nebo stavební změnou dispozice domu nastavuje úpravu spoluvlastnických podílů.<sup>44</sup> Dále se do smlouvy uvádějí údaje z prohlášení upravené v § 1166:

*„- údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,*

*- údaje o jednotce, zejména pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,*

---

<sup>43</sup> SELUCKÁ, Markéta a DOBROVOLNÁ, Eva a VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie, *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. s. 26. ISBN-978-80-7552-679-3.

<sup>44</sup> § 1163 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

- *určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,*
- *velikost podílů na společných částech,*<sup>45</sup>

### **3.1.2. Zápisem do veřejného seznamu**

Veřejným seznamem se rozumí katastr nemovitostí upravený zákonem č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí. Ten eviduje údaje o věcech nemovitých (soupis a popis nemovitostí, jejich geometrické a polohové určení a k nim zapsaná práva), tyto informace slouží mimo jiné k ochraně vlastnických práv. Náležitosti potřebné pro úspěšný zápis do katastru nemovitostí jsou uvedené v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb., část druhá, § 6 až § 27.<sup>46</sup>

Tento druhý originální způsob vzniku jednotky obsažen v § 1164 OZ. Vlastník prohlášením rozdělí své právo k nemovitosti (dům a pozemek) na jednotlivá vlastnické práva k jednotkám. Dále lze dosáhnout zápisu ujednáním manželů o přerozdělení či vypořádání společného majetku. Třetí možností zápisu do katastru nemovitostí je dohoda spoluvlastníků v případě zrušení, vypořádání nebo rozdělení spoluvlastnictví.<sup>47</sup>

Zde bych ráda upozornila na problematiku zápisu do KN. Návrh na vklad lze podat osobně na katastrálním úřadu, elektronicky nebo prostřednictvím poštovní služby. Forma podání je vždy stejná, je potřeba vyplnit standardizovaný formulář pro návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do KN, tento formulář splňuje požadavky uvedené v § 14 odst. 1 katastrálního zákona, v platném znění. Pro úspěšný zápis je důležité splnit všechny požadované náležitosti formuláře:

- Označení katastrálního úřadu, kterého se návrh zápisu dotýká
- Označení účastníků řízení

---

<sup>45</sup> § 1166 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>46</sup> § 6 až § 27 Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>47</sup> § 1164 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

- Označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána.
- Podpis navrhovatele

K návrhu na vklad je potřeba doložit potřebné přílohy jako jsou listiny, které dokládají vzniklé právo pro zápis, geometrické plány, případně plné moci. Přesný výčet požadovaných podkladů je stanovený v ustanoveních § 11 až § 18 katastrálního zákona a § 26 a § 66 až § 70 vyhlášky č. 357/2013 Sb., v platném znění. Další součástí procesu je zaplacení správních poplatků vymezených v zákoně č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

Druhy poplatků:

- Poplatek ve výši 2 000,- Kč za každý přijatý návrh na zahájení řízení
- Poplatek ve výši 20 000,- Kč za návrh o povolení vkladu související s veřejně prospěšnou stavbou
- Poplatek 1 000,- Kč za přijetí prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci<sup>48</sup>

Proces podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí je přesně vymezen, což naznačuje, že je zde příliš malý prostor pro pochybnosti a neúspěšné vklady. Advokátní praxe nám ale dlouhodobě ukazuje opak, nejčastějším důvodem zamítnutí návrhu na vklad do KN je označení nemovitostí, které se, jak jsem již výše uvedla řídí § 8 KZ. Nejedná se pouze o chyby a překlepy, řadí se zde i formálně nesprávné označení typu nemovitosti například označení stavební parcely (zkratka „st.“).<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> ČÚZK - Zápisy do KN. ČÚZK - Úvod [online] 2023 [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

<sup>49</sup> Označování pozemků a bytových jednotek pro účely katastrálních řízení | Právní prostor. Informační web nejen pro právníky [online]. [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/oznacovani-pozemku-bytovych-jednotek-pro-ucely-katastralnich-rizeni>

### 3.1.3. Rozhodnutím soudu

Vznik bytového spoluvlastnictví může vzniknout také rozhodnutím soudu. Jednotka vzniká v následujících řízeních:

- o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
- o oddělení ze spoluvlastnictví
- o vypořádání společného jmění (v případě jeho zániku)<sup>50</sup>

V těchto případech soud není vázán pouze návrhem na způsob vypořádání což dokládá i rozhodnutí Nejvyššího soudu V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 OZ, který říká že „*není soud vázán návrhem na způsob vypořádání a může tedy rozhodnout, že zrušené spoluvlastnictví bude vypořádáno i jiným způsobem než navrhovaným.*“<sup>51</sup> Dále zde soud uvádí, že při rozhodování posuzoval i možnost dalšího soužití účastníků řízení v předmětné nemovitosti.

### 3.1.4. Převodem vlastnického práva

Tento způsob vzniku vlastnického práva je derivativním způsobem nabytí, který lze uskutečnit na základě převodní smlouvy (kupní smlouva, darovací smlouva a jiné). Převodem jednotky zaniká vlastnické právo převodce a vzniká právo nabyvatele. Předmětem převodu mohou být jak jednotky dokončené, tak jednotky nedokončené. V obou případech ale platí, že jednotky musejí být evidované v KN. Převádět vlastnická práva je možné u obou platných typů jednotek:

- Jednotka vzniklá podle zákona č. 2/1994 Sb., (tj. jednotka jako vymezená část domu včetně ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu a také části pozemku, pokud jej převádějí vlastní)

---

<sup>50</sup> SELUCKÁ, Markéta a DOBROVOLNÁ, Eva a VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie, *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. s. 43. ISBN-978-80-7552-679-3.

<sup>51</sup> Rozsudek NS ze dne 22.04.2004 22 Cdo 559/2004.

- Jednotka vzniklá podle OZ (tj. jednotka jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovitosti včetně pozemku nebo práva stavby).<sup>52</sup>

OZ v § 1106 stanoví, že převodem věci přecházejí na nového majitele věci také práva a povinnosti včetně závazků. U převodu jednotky OZ vymezuje ještě přesněji podmínky ve Zvláštním ustanovení o převodu jednotky § 1186, kde říká že při převodu přecházejí na nabyvatele také případné dluhy převodce. Jedná se o dluhy, jež vznikly neplněním závazků vyplývajících z vlastnických práv převodce, vůči osobě odpovědné za správu domu, včetně záloh a plnění vzniklé z užívání bytu. Vlastník jednotky je povinen doložit potvrzení o stavu svých dluhů, které mu vystavuje osoba odpovědná za správu nemovitosti. V případě, že vlastník jednotky tyto dluhy nemá, správce vystaví potvrzení o takové bezdlužnosti.<sup>53</sup>

### 3.1.5. Přechodem vlastnického práva

Druhým derivátním způsobem je přechod vlastnického práva. Jedním ze znaků přechodu je, že k němu dochází bez vůle původního vlastníka. Nejčastějším způsobem je dědění, dále sem řadíme i nabytí na základě zákona a rozhodnutím státních orgánů. Oblast dědického práva je obsažena v OZ Hlava III, Dědické právo. V § 1475 se uvádí, že je to právo na pozůstalost nebo na poměrný podíl z ní.

Dědit lze na základě dědických titulů, které mohou působit také vedle sebe:

- Závěť
- Dědická smlouva
- Zákon

Pozůstalostí zůstavitele je celé jeho jmění, kromě práv a povinností vázaných výlučně na jeho osobu, z toho plyne, že do pozůstalosti se řadí také jednotka – věc nemovitá. Pro nabytí dědictví nemá dědic povinnost provést jakékoliv právní

---

<sup>52</sup> SELUCKÁ, Markéta a DOBROVOLNÁ, Eva a VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie, *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. s. 47. ISBN-978-80-7552-679-3.

<sup>53</sup> § 1186 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

úkony. Dědici ale náleží právo odmítnutí pozůstalosti, to musí učinit prohlášením vůči soudu, a to ve lhůtě jednoho měsíce, kdy se o daném právu ze soudního vyrozumění dozvěděl.<sup>54</sup>

### 3.2. Práva a povinnosti vlastníků

V této podkapitole přiblížím základní práva a povinnosti vlastníků, jenž vyplývají z pojetí bytového spoluvlastnictví, čímž je spoluvlastnictví věci nemovité vzniklé vlastnictvím jednotky. Vzhledem ke specifikům bytového spoluvlastnictví, které spadá pod absolutní majetkové právo, upravuje základní souhrn těchto práv OZ zejména v rozmezí § 1175 až 1184. V případě že daný rozsah úpravy nepostačuje, další právní úpravu najdeme v obecných ustanoveních o spoluvlastnictví.<sup>55</sup>

Dne 1.7.2020 vešla v účinnost novelizace OZ zákonem č. 163/2020 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, která se věnovala hlavně institutu bytového vlastnictví a úpravě práv a povinností vlastníků jednotek. Hlavní změnou v rámci novelizace byla úprava § 1184 jejíž cílem je zjednodušení vypořádání se s vlastníky jednotek, kteří porušují pravidla a znemožňují ostatním vlastníkům normální soužití v domě. Nyní se již společenství vlastníků jednotek nemusí domáhat vynucení dodržování povinností vlastníka u soudu, postačí písemná výzva.<sup>56</sup> Toto se nazývá nařízeným prodejem jednotky. V praxi to znamená, že v případě porušování svých povinností, které znemožňují práva ostatních vlastníků, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna dát vlastníkovi písemnou výstrahu a až v případě pokračování tohoto chování, může dojít na základě rozhodnutí soudu k nařízení prodeji jednotky.

---

<sup>54</sup> § 1475 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>55</sup> SELUCKÁ, Markéta a DOBROVOLNÁ, Eva a VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie, *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. s. 70. ISBN-978-80-7552-679-3.

<sup>56</sup> Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku | Informační web nejen pro právníky [online]. [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>

### **3.2.1. Práva vlastníků jednotky**

- Vlastník má právo jednotku užívat, spravovat, uvnitř stavebně upravovat, pouze ale za předpokladu že neztíží jinému vlastníkovu výkon stejných práv a zároveň svým počínáním nepoškodí užívání společných prostor.
- Vlastník má právo užívat společné prostory.
- Vlastník má právo na informace o jiném vlastníkovu jednotky, nebo o osobě, které vlastník poskytl svou jednotku k užívání (jméno, bydliště). Pro naplnění tohoto práva, je povinen požádat o tyto informace osobu odpovědnou za správu domu.
- Vlastník jednotky má právo na informace o hospodaření s nemovitostí, které je povinen mu poskytnout osoba odpovědná za správu domu. Informacemi se v tomto případě rozumí: smlouvy, účetní knihy a doklady. Má právo pořizovat výpisy a kopie z těchto záznamů.
- Vlastník jednotky má právo na úhradu škod v případě poškození své jednotky způsobené prováděcími pracemi jiného vlastníka, nebo společenstvím vlastníků jednotek. Vzniknutou škodu uhradí vlastník jednotky, pokud jednal ve svém zájmu, nebo společenství vlastníků jednotek.
- Vlastník má právo na včasné vyúčtování služeb a poplatků spojených se správou domu.
- Vlastník jednotky má právo rozdělit svůj podíl, pokud není uvedeno jinak.<sup>57</sup>

### **3.2.2. Povinnosti vlastníků jednotky**

- Vlastník je povinný řídit se pravidly určených pro správu domu, pozemku a pravidly pro užívání společných prostor.
- Pokud vlastník přenechá jednotku k užívání jiné osobě, je povinen sdělit osobě odpovědné za správu domu jméno, bydliště a počet osob, které budou jednotku užívat jako domácnost. Dále je povinen hlásit i jakoukoliv nastalou změnu. Počet osob v jednotce je důležitý jak z hlediska nastavení

---

<sup>57</sup> § 1175 až § 1184 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.



záloh na správu domu, tak i z hlediska požární ochrany v případě evakuace.

- Vlastník je povinen přispívat na správu domu, který je vypočítáván s ohledem na jeho vlastnické podíly, dále platit zálohy na služby. Svou jednotku je vlastník povinen spravovat na vlastní náklady.
- Vlastník je povinen včas oznámit stavební úpravy své jednotky osobě odpovědné za správu domu. Dále musí dbát na to, aby dané úpravy neomezovaly, neohrožovaly a nepoškozovaly společné části nemovitosti.<sup>58</sup>

## **4. Společenství vlastníků jednotek**

Důvody pro vznik společenství vlastníků jednotek jsou dané zákonem. V současnosti je společenství vlastníků nejrozšířenější formou úpravy bytového spoluvlastnictví. Dle dat Českého statistického úřadu bylo v roce 2018 na území České republiky evidováno přes 64 800 společenství jednotek vlastníků, s více než 1 587 200 jednotkami. Z výše uvedených dat vyplývá, že v průměru připadá na jeden právní subjekt 25 jednotek. Tento trend má stále mírně vzrůstající tendenci, s čímž jde ruku v ruce pokles počtu bytových družstev, které zanikají v okamžiku převodů jednotek do osobního vlastnictví.<sup>59</sup>

### **4.1. Právní úprava Společenství vlastníků jednotek**

Právní úprava Společenství vlastníků jednotek je obsažena v § 1194 až 1215 OZ, která nahradila předchozí právní úpravu SVJ vymezenou v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Od 1.1.2014 se tak všechny společenství vlastníků jednotek, včetně těch, které vznikly před tímto datem, řídí novým OZ v platném znění.<sup>60</sup>

Aplikace nové právní úpravy v praxi, ale ukázala nutnost některé oblasti institutu bytového spoluvlastnictví a následných odvozených práv a povinností, zpřesnit.

---

<sup>58</sup> § 1175 až § 1184 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>59</sup> Počet společenství vlastníků jednotek roste. Český statistický úřad [online]. [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-roste>

<sup>60</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23.9.2016, sp. Zn. 7 Cmo 315/2016.

Tuto potřebu jasně dokazoval i fakt, že Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti vydala nejvíce výkladových stanovisek právě k oblasti bytového spoluvlastnictví.<sup>61</sup> Tento stálý poradní orgán ministerstva spravedlnosti v oblasti soukromého práva vznikl v září 2012 a jednou z jeho hlavních činností je výklad a sjednocování výkladu otázek nového soukromého práva.<sup>62</sup> Proto byla vydaná novela občanského zákoníku č.163/2020, která si klade za cíl zpřesnit a zjednodušit právní úpravu v daných případech.

Dle nového OZ je tedy společenství vlastníků právním subjektem *sui generis*. Tento specifický právní subjekt má omezenou právní subjektivitu, jde o tzv účelovou právní jednotku. V § 1194 odstavec 1 se uvádí, že je zřízený pouze pro správu nemovitosti (správa domu, provoz společných částí a jejich opravy). V rámci toho smí nabývat pouze práva a povinnosti plynoucí z této správy. Vzhledem k faktu, že společenství vlastníků nemá generální právní subjektivitu, není oprávněné přímo či nepřímo podnikat. V praxi to znamená, že společenství vlastníků smí spravovat majetek a hospodařit s ním, není ale jeho vlastníkem. Dále může jednat s osobami třetích stran při uplatňování reklamací (právo z odpovědnosti za vady) případných vad jednotek.<sup>63</sup>

## **4.2. Vznik, zánik a orgány společenství vlastníků jednotek**

### **4.2.1. Vznik společenství vlastníků jednotek**

Společenství vlastníků jednotek se zakládá pro dům, který obsahuje jednotky. Dům může být členěný na libovolný počet vchodů s vlastními čísly popisnými, omezený není ani počet jednotek. Platí ale, že jedno společenství vlastníků je zakládáno pouze pro jednu budovu. Zakládají ho vlastníci jednotek a založení

---

<sup>61</sup> Vývoj právní úpravy založení a vzniku společenství vlastníků jednotek | Právní prostor. | Informační web nejen pro právníky [online] [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vyvoj-pravni-upravy-zalozeni-vzniku-spolecenstvi-vlastniku-jednotek>

<sup>62</sup> Výkladová stanoviska. Úvodní stránka [online]. 2013 [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

<sup>63</sup> FILIP, Václav, *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 63. ISBN 978-80-7598-863-8.

společenství může být na základě povinnosti vyplývající ze zákona, nebo dobrovolně.

Na základě OZ § 1198 se společenství zakládá v případě, že v domě je alespoň pět jednotek a čtyři z nich mají různé vlastníky. Tento paragraf byl jedním z novelizovaných ustanoveních v roce 2020 na základě zákona č.163/2020. Důvodem bylo stanovení doby, kdy nejpozději musí vlastníci založit společenství. Zápis vlastnického práva vlastníka páté jednotky do katastru nemovitostí tak nebude možné provést, dokud nebude prokázáno založení společenství vlastníků. Katastrální úřad takový vklad nepovolí. Povoleno je ale volné nakládání a převod vlastnických práv u prvních čtyř jednotek. Povoleno je také převod jednotky na třetí osobu, za podmínky, že převádějící nevlastní v domě žádnou další jednotku. V principu jde o to, aby byl zachován limit čtyř vlastníků.<sup>64</sup>

Na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů, který tuto problematiku původně upravoval, nový OZ umožňuje vznik společenství vlastníků také na základě dobrovolnosti. V § 1199 OZ stanovuje, že společenství vlastníků může vzniknout i v domě, který obsahuje méně než pět jednotek, podmínkou je však souhlas všech vlastníků.

Další oblastí, kterou novelizace občanského zákoníku přinesla, je způsob založení společenství jednotek. Proti původní úpravě se nyní společenství zakládá samostatným právním jednáním, jenž v tomto případě spočívá v sepsání stanov společenství. Před novelizací bylo možné založit společenství při uzavření smlouvy o výstavbě, nebo při sepsování prohlášení vlastníka. Společenství tedy nevzniká automaticky ze zákona, ale zápisem do veřejného rejstříku, čímž získává právní osobnost a nabývá práva a povinnosti vyplývající zejména ze zákonné úpravy institutu spoluvlastnictví.

Zákon rozeznává následující způsoby založení společenství vlastníků jednotek:

- Na ustavující schůzi
- Dohodou vlastníků
- Založení jedním vlastníkem

---

<sup>64</sup> FILIP, Václav, Společenství vlastníků jednotek. *Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 69. ISBN 978-80-7598-863-8.

- Odložené založení

### **Založení na ustavující schůzi:**

Podmínkou založení společenství na ustanovující schůzi je přijetí stanov většinou vlastníků, nebo shodou všech vlastníků na jejich obsahu. Stanovy musí obsahovat:

- „a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,*
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,*
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek,*
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,*
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,*
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.“<sup>65</sup>*

Ustanovující schůze se musí konat za přítomnosti notáře, který v notářském zápise osvědčí řádný průběh schůze i zároveň schválí stanovy. Další obsah záležitosti vždy na dohodě vlastníků.<sup>66</sup>

### **Založení dohodou vlastníků**

Dohodou se rozumí schválení stanov mimo ustanovující schůzi. Stanovy jsou vyhotoveny formou notářského zápisu, jenž všichni vlastníci bytových jednotek musí svým podpisem odsouhlasit. Listina s podpisy je pak součástí notářského zápisu.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> § 1200 odst. 1 a 2. Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>66</sup> § 1200 odst. 1 a 5. Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>67</sup> FILIP, Václav, Společenství vlastníků jednotek. *Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 71. ISBN 978-80-7598-863-8.

## **Založení jedním vlastníkem**

Pokud má dům pouze jednoho vlastníka, jedná se o tzv jednostranný právní akt. Vlastník sepíše prohlášení, které obsahuje stanovy. V případě založení společenství vlastníků jednotek jediným vlastníkem, není požadovaná forma notářského zápisu. Platí zde ale podmínka, že stanovy musí zůstat nezměněné do doby zápisu společenství do veřejného seznamu.<sup>68</sup>

## **Odložené založení**

Odložené založení upravuje zákon č. 311/2013 Sb. Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů v § 24. Uvádí se zde, že odložené založení společenství vlastníků jednotek se vztahuje na bytová družstva, které vznikly před datem 1.1.2014.<sup>69</sup>

### **4.2.2. Zánik společenství vlastníků jednotek**

Zánik společenství vlastníků jednotek může nastat jako dobrovolný nebo nedobrovolný akt. Ten může nastat například rozhodnutím soudu. Zrušením společenství nenastává automaticky likvidace, ale práva a povinnosti přecházejí na vlastníky jednotek dle podílů odpovídajících spoluvlastnickým podílům. Možné způsoby zániku společenství upravuje OZ v § 1215 až § 1218 kdy říká:

- V případě že počet jednotek v domě klesne pod pět a vlastníci jednotek se dohodnou na změně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví, kdy se předpokládá, že velikost spoluvlastnického podílu bude odpovídat velikosti podílu jenž měl na společných částech. Tato dohoda se vyhotovuje písemnou formou a platnosti nabývá zápisem do veřejného seznamu.

---

<sup>68</sup> FILIP, Václav, Společenství vlastníků jednotek. *Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 72. ISBN 978-80-7598-863-8.

<sup>69</sup> Zákon č. 311/2013 Sb. Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

- Další variantou, kdy zákon připouští zánik společenství nastává v případě kdy jsou všechny jednotky se společným jmění manželů a ti se dohodou na vzniku vlastnictví nemovité věci ve společném jmění a zároveň na zániku bytového spoluvlastnictví. Také tato varianta předpokládá písemné vyhotovení a zápis do veřejného rejstříku.
- Vlastník všech jednotek v domě je pouze jeden, ten se rozhodne, že mění stávající právo na vlastnické právo k věci movité. Toto prohlášení vyžaduje také písemnou formu a zánik nastane dnem zápisu do veřejného seznamu.
- Společenství také zaniká dnem zániku všech jednotek v domě nebo také zánikem budovy.<sup>70</sup>

Ve všech případech se společenství považuje za zrušené dnem výmazu z veřejného rejstříku.

#### 4.2.3. Orgány společenství vlastníků jednotek

Právo upravuje orgány společenství v OZ § 1205 jen povrchově, značnou volnost při utváření organizační struktury společenství nechává na něm samotném. Vzhledem k značně se lišícím počtům vlastníků jednotlivých společenství se zdá tato úprava jako dostačující.

Jednou z neoddiskutovatelných podmínek je ale plná svéprávnost a bezúhonnost člena voleného orgánu upravená v § 155 občanského zákoníku *„Byl-li členem voleného orgánu povolán ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, hledí se na jeho povolání do funkce, jako by se nestalo. Ztratí-li člen voleného orgánu po svém povolání do funkce zákonnou způsobilost být členem voleného orgánu, jeho funkce zaniká.“*<sup>71</sup>

Zákon taxativně určuje povinnost orgánů: shromáždění a statutárního orgánu. Pokud se společenství rozhodne zřídit další orgány, musejí být řádně vymezené ve stanovách. Musí obsahovat informace o počtu členů, způsobu svolávání, jednání, rozhodování. Výkon funkce zvoleného člena začíná dnem zvolení a

<sup>70</sup> § 1215 až § 1218 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>71</sup> § 155 odst. 1 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

zaniká s koncem volebního období, odvoláním, odstoupením nebo zánikem členství ve společenství vlastníků jednotek.

### **Shromáždění** – nejvyšší orgán vlastníků vymezena zákonem

- Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Počet hlasů odpovídá velikosti jejich podílu na společných částech, vyjma hlasu společenství vlastníků (pokud vlastní jednotku jeho hlas se nepočítá).
- Zasedání shromáždění se musí konat nejméně jednou ročně, v případě že jej nesvolá statutární orgán, má právo jej svolat vlastník jednotky. Zasedání musí být svoláno i zahájeno předepsanou zákonnou formou v případě, že jej navíc dále upravují stanovy, je tento postup nutné dodržet. Pozvánka na shromáždění obsahuje datum, hodinu, místo konání, pořad konání. K pozvánce se obvykle přikládá formulář plné moci, jež může vlastník použít k zplnomocnění osoby, která jej bude na shromáždění zastupovat. Shromáždění je svoláváno pro všechny vlastníky současně, nelze svolávat shromáždění po částech například po jednotlivých vchodech.<sup>72</sup>
- Povinnosti shromáždění vyplývají ze zákona a zároveň ze stanov, jedná se hlavně o volbu a odvolávání statutárního orgánu, schvalování a změnu stanov, schvalování rozpočtu a účetní závěrky, dále schvalování druhu a rozpočtu poplatků na správu domu, schvalování oprav a údržby přesahujících pravomoc statutárního orgánu upravené ve stanovách.

### **Statutární orgán** – je výkonným orgánem vymezený zákonem

- Volí jej shromáždění vlastníků, Může mít dvě formy, buď to může být jedna osoba (individuální) – předseda tato forma statutárního orgánu je však méně častá. Častějším uspořádáním je kolektivní forma v podobě výboru. V případě, že se společenství rozhodlo pro výbor, musí být ve stanovách přesně vymezeno o kolikačlenný výbor se jedná. Zpravidla mívá lichý počet

---

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.1.2017, sp. Zn. 26 Cdo 2323/2016.

členů, který zjednodušuje rozhodovací procesy. Výbor dále na svém zasedání volí ze členů výboru předsedu, podpředsedu a další funkce.

- Zde bych se ráda zastavila u odpovědnosti statutárního orgánu, ten je povinen jednat s péčí řádného hospodáře, potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jsou odpovědni za způsobenou škodu při výkonu funkce, jenž vyplývá z § 159 vyvratitelné právní domněnky. V praxi to znamená, že statutární orgán by měl v každé oblasti odborně rozhodovat, pokud pochybí je odpovědný za způsobené škody v jejich plné výši. Důkazní břemeno nese statutární orgán, který za škodu odpovídá společně a nerozdílně (v případě vícečlenného orgánu). Z výše uvedeného lze dovodit současnou situaci při volbě statutárních orgánů, kdy odpovědnost a nároky na výkon funkce jsou ve značném nepoměru k právním závazkům. Neochota vlastníků jednotek brát na sebe tyto závazky, které jsou ohodnocené pouze symbolicky, v některých společenství dokonce výkon funkce není odměňován vůbec, je opravdu malá. V případě, že se společenství dostane do takové patové situace, má dvě východiska: obrátit se na soud a žádat uplatnění § 165<sup>73</sup> „*Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud*“<sup>74</sup> Druhou využívanou, i když finančně mnohem náročnější možností je zvolení do funkce předsedy společenství vlastnictví profesionální společnost jako externího orgánu.
- Povinností statutárních orgánů je opravdu hodně a tendence je stále vzrůstající pro příklad tedy vyjmenuji ty nejzákladnější: vedení evidence vlastníků jednotek (v souladu s GDPR – ochrana osobních údajů), komunikace s členy, evidence příspěvků, dlužníků, vymáhání pohledávek, evidence personálních změn vlastníků a hlášených nájemníků, distribuce stanov, nové rozúčtování záloh, zajištění zákonných technických revizí,

---

<sup>73</sup> Společenství vlastníků z pohledu orgánů společenství a jejich pravomocí BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/spolecenstvi-vlastniku-organy-spolecenstvi-pravomoci-ppbi/>

<sup>74</sup> § 165 odst. 1 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.



komunikace se společnostmi zajišťujícími správu domu, opravy, vedení účetnictví, povinnost aktualizovat informace ve veřejných rejstřících.<sup>75</sup>

**Revizor** – tato funkce je již nepovinná

- Jedná se o formu kontroly, kterou může společenství ustanovit pro dohled nad hospodařením, nebo dílčí kontroly nad projekty jako jsou například velké rekonstrukce, výběrová řízení nebo také kontrola vyúčtování.

**Kontrolní komise** – tato funkce je již nepovinná

- Jedná se o obdobu funkce revizora, pouze s rozdílem počtu členů, Výbory bývají zpravidla nejméně tříčlenné. Náplň výboru je taktéž ponechaná plně v kompetenci shromáždění.

### **4.3. Stanovy a hospodaření společenství vlastníků jednotek**

#### **4.3.1. Stanovy**

Stanovy tvoří zakladatelský dokument. Na základě schválení stanov, za přítomnosti a následném ověření notářem, je možné podat žádost o zapsání na rejstříkový soud spadající do místní příslušnosti. Předchozí právní úprava institutu spoluvlastnictví se v oblasti stanov řídila právním předpisem č. 371/2004 Sb. Nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. To se změnilo k 1.1.2014 od kdy zákonnou úpravu stanov určuje platný OZ § 1200 odstavec 2. Byla zde stanovena podmínka, která nastolovala nutnost úpravy tohoto dokumentu dle nové platné právní úpravy. Pro přepracování stanov byla stanovena lhůta tří let od nabytí účinnosti nového OZ, lhůta uplynula dne 31.12.2016.<sup>76</sup>

Stanovy vchází v platnost na základě jejich schválení nadpoloviční většinou vlastníků jednotek na shromáždění, nebo v případě dohody vlastníků souhlasem všech. Tento dokument určuje pravidla a vzájemné vztahy zejména mezi

---

<sup>75</sup> Společenství vlastníků z pohledu orgánů společenství a jejich pravomocí BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/spolecenstvi-vlastniku-organy-spolecenstvi-pravomoci-ppbi/>

<sup>76</sup> FILIP, Václav, *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 72. ISBN 978-80-7598-863-8.

shromážděním a statutárním orgánem. Následná změna stanov již nevyžaduje notářské ověření. Zákon upravuje minimální obsah stanov, další rozšíření interních předpisů je již na uvážení jednotlivých společností, vždy ale v rámci zákonnosti.

Obsah stanov předepsaný zákonem OZ § 1200 odstavec 2:

- „a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,*
- b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,*
- c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek,*
- d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,*
- e) určení prvních členů statutárního orgánu,*
- f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.“<sup>77</sup>*

U právní úpravy stanov nastala také změna související s novelizací OZ v roce 2020. Oproti původní úpravě zde došlo k zmírnění některých podmínek v oblastech uplatňování práv a povinností vlastníků a v oblasti pravidel pro tvorbu rozpočtu a úhrad příspěvků za správu domu.<sup>78</sup>

#### **4.3.2. Hospodaření společenství vlastníků jednotek**

Vlastníci jednotek mají ze samotné podstaty institutu spoluvlastnictví právo vlastnit, nakládat a hospodařit se svým majetkem. Ze základní charakteristiky institutu spoluvlastnictví, jež mluví o pluralitě subjektů i objektů se majetkem zde rozumí nejen právo zahrnující samotnou jednotku, ale také spoluvlastnictví společných prostor. Vlastníci mají právo rozhodovat o nakládání a hospodaření se společným majetkem. K právu se zároveň přidává i povinnost podílet se na

---

<sup>77</sup> § 1200 odst. 2 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>78</sup> FILIP, Václav, *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 72. ISBN 978-80-7598-863-8.

nákladech na správu a provoz domu a pozemku.<sup>79</sup> Tuto činnost nemůže z logiky věci vlastník jednotky vykonávat sám dle vlastního uvážení, neboť stejná práva i povinnosti mají všichni vlastníci jednotek v domě. Jedná se tedy o kolektivní záležitost.

Správa domu dle OZ § 1189 zahrnuje „vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.“<sup>80</sup> Toto činí na základě odpovědnosti vyplývající z § 1190 společenství vlastníků, jež touto správou pověří své výkonné orgány.

Správou domu se rozumí všechny činnosti včetně administrativních, jež dostojí výše uvedeným zákonným podmínkám. Na základě nařízení vlády č. 366/2013 Sb. nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím v § 7 až § 10 můžeme tyto činnosti rozdělit následovně:

- Provozní a technické činnosti
- Správní činnosti
- Správa jednotek v případě ohrožení domu
- Sjednávání smluv<sup>81</sup>

### **Provozní a technické činnosti**

- Zahrnují zajištění oprav, údržby, stavební úpravy, nástavby, opravy, ve společných částech domu včetně technických. Spadá sem i údržba pozemku a přístupových cest na něm. Dále je jedná o zajištění všech technických revizí (např. protipožární zařízení, hromosvodů, plynu, teplé

---

<sup>79</sup> BRINDA, Pavol. Vlastnictví bytů a nebytových prostor [online]. Kunice 2017, s 191, Dizertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Školitel autora disertační práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>80</sup> § 1189 odst. 1 Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

<sup>81</sup> FILIP, Václav, *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 291. ISBN 978-80-7598-863-8.

vody, zařízení dodávek tepla). V rámci těchto činností může osoba odpovědná za správu domu, požadovat od vlastníka jednotky umožnění vstupu do prostoru a předložení stavebního povolení (v případě stavebních prací v jednotce). Toto oprávnění má chránit ostatní vlastníky před případným ohrožením majetku.<sup>82</sup>

### **Správní činnosti**

- Zde patří všechna správní, administrativní a operativně technická činnost (např. technická, provozní, stavební dokumentace), stanovení rozpočtů na správu domu, záloh za služby i dílčí opravy včetně jejich správy, vybírání a vyúčtování finančních prostředků, vedení účetnictví, zpracování daňového přiznání, vymáhání pohledávek od vlastníků i třetích stran, činnosti přispívající k ochraně práv vlastníků.<sup>83</sup>

### **Správa jednotek v případě ohrožení domu**

- Zde se správa dotýká práv vlastníka jednotky, pokud ten neudrhuje byt v souladu s podmínkou neohrozit majetek spoluvlastníků, a hrozí zde nebezpečí, že dojde k poškození společných částí, nebo jiné jednotky. V takovém případě je osoba odpovědná za správu domu oprávněná činit opatření k nápravě této situace. Vlastník jednotky není zbaven možnosti učinit nápravu sám.<sup>84</sup>

### **Sjednávání smluv**

- Není v silách osoby odpovědné za správu domu, aby z hlediska odbornosti byla schopná obsáhnout veškeré činnosti související s jeho správou. Zákon proto upravuje i sjednávání smluv souvisejících se správou svěřeného majetku. V kompetenci není pouze uzavírání smluv, ale také povinnost dohlížet na plnění těchto smluvních závazků a v případě potřeby vymáhání nároků vzniklých z porušení povinností druhé strany.

---

<sup>82</sup> § 7 až § 10 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>83</sup> § 8 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>84</sup> § 9 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

- Zákon neupravuje druhy smluv taxativně, ponechává společenství prostor, jelikož potřeby každého společenství nejsou vzhledem k neuniformovanosti domů stejné. Dle zákona mohou být sjednané například smlouvy na zajištění dodávek služeb spojených s provozem domu a užíváním jednotek, které si vlastníci zajišťují přímo u dodavatele (například dodávky energií, tepla, vody, provedení revizí), uzavírání smlouvy o pojištění, o nájmu společných částí domu, o provozu technických zařízení.<sup>85</sup>

#### **4.4. Společenství vlastníků jednotek v praxi**

Již samotná Listina základních práv a svobod nám garantuje svobodu vlastnit majetek, ale zároveň proklamuje, že vlastnictví zavazuje. Ne jinak je to také u institutu spoluvlastnictví, zákon nám ukládá v případě naplnění předepsaných podmínek založit společenství vlastníků. Jak jsem již výše uvedla, společenství vlastníků je právním subjektem s omezenou právní subjektivitou, z čehož plynou práva i povinnosti.

Jednou ze základních povinností je správa společného majetku a zvolení osoby odpovědné za jeho správu. V praxi to znamená, že společenství vlastníků na shromáždění zvolí statutární orgán. Ten je poté touto správou automaticky ze zákona pověřen. Většinou jsou členové statutárního orgánu z řad vlastníků jednotek, kteří chtějí v dobré víře spravovat společný majetek. Odměna za tuto činnost je často symbolická v řádu tisíců, leckdy je funkce vykonávána bez nároku na odměnu. Zvolení členové si bohužel často zpočátku neuvědomují náročnost časové dotace, zákonné nároky a množství odpovědnosti, která z této funkce plyne. V § 159 OZ je uvedeno, že s funkcí je spjatá povinnost konat s péčí řádného hospodáře. S odkazem na § 51 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech je zde také předpoklad že statutár je povinen jednat pečlivě s potřebnými znalostmi. Dále je zde objektivní odpovědnost za škodu, kterou jsou povinni členové statutárního orgánu nahradit společně a nerozdílně až do výše způsobené škody. Po zvážení všech skutečností se tak stává, že vlastníci

---

<sup>85</sup> § 10 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

dokončí dané volební období, nebo odstoupí a je těžké najít náhradu z řad vlastníků jednotek.<sup>86</sup>

Dalším problémem se ukazuje být změna dynamiky spoluvlastnických vztahů. Často se na osobu zvolenou do funkce začnou obracet vlastníci v jakoukoliv denní dobu včetně víkendů. Vlastník jednotky vychází z předpokladu, že daná osoba je statutární orgán, platíme ji a má povinnosti. Většinou si tito stěžovatelé neuvědomují rozdíly mezi akutními požadavky jako jsou havárie a mezi běžnými požadavky, které mohou počkat na vyřízení v určených úředních hodinách. Na výkonné orgány se mnohdy obrací také vlastníci i s požadavky na řešení sousedských sporů nebo porušování nočního klidu, kde by již bylo na místě obrátit se na příslušné úřady. V případě neuspokojivého vyřízení požadavku pak dochází k četným konfliktům.

Po takový zkušenostech je na zvážení shromáždění, jestli se v rámci řádného hospodaření se společným majetkem a zachování dobrých sousedských vztahů, nepřikloní ke zvolení externího profesionálního předseda, který neseme plnou právní i hmotnou odpovědnost. Společnosti, které nabízejí služby profesionálních externích předsedů jsou zde již nějakou dobu, zatím však u většiny společenství vlastníků jednotek převládá názor, že je tato služba drahá. Při zvažování těchto služeb společenství většinou porovnávají pouze náklady na odměny statutárních orgánů. Z osobní praxe mohu říct, že v takových případech je potřeba vzít v úvahu také náklady na veškeré posudky a najímání externích společností jež nahrazují odbornost statutárních orgánů. V součtu se pak ukazuje, že leckdy je výhodnější využít služeb externích předsedů.<sup>87</sup>

Veřejný prostor v dnešní době nabízí také množství forem pomoci a informací, které mohou alespoň částečně ulehčit výkonným orgánům společenství vlastníků orientaci v problematice. Za zmínku stojí služby hlídající změny v katastru nemovitostí, nebo v insolvenční rejstříku. Přehled ve změnách legislativy poskytují

---

<sup>86</sup> Odpovědnost výboru v praxi - nejčastější případy a jak je řešit - Sdružení českých, moravských a slezských SVJ. [online] [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://cmssvj.cz/odpovednost-vyboru-v-praxi-nejcastejsi-pripady-jak-je-resit/>

<sup>87</sup> SVJ Profipředseda Praha – VERMISTY s.r.o. [online] [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: [https://svj-profipredsedas.cz/?utm\\_source=ads&utm\\_medium=ppc&utm\\_campaign=22-06-22\\_svj-profipredsedas-cz&utm\\_term=ppsvj01&utm\\_content=profesionalni-predsedas-svj-bez-rizikovy#o-nas](https://svj-profipredsedas.cz/?utm_source=ads&utm_medium=ppc&utm_campaign=22-06-22_svj-profipredsedas-cz&utm_term=ppsvj01&utm_content=profesionalni-predsedas-svj-bez-rizikovy#o-nas)

různé publikace pro předsedy společenství. Dále zde působí spolek Sdružení českých, moravských a slezských SVJ, jež poskytuje odborné zastřešení. Neméně zajímavou příležitostí, jak zefektivnit práci osobě odpovědné za správu domu a zároveň zpřístupnit všechny informace pro vlastníky jednotek jsou webové aplikace specializující se přímo na segment společenství vlastníků. Všechny tyto prostředky mohou výrazně přispět k vhodnému spravování společný částí nemovitosti.

I přes všechny tyto možnosti, je zde stále povinnost volby statutárního orgánu a následně z toho plynoucí odpovědnost za správu společného majetku, jež mají všichni vlastníci nerozdílně. Výše uvedené možnosti, mohou pouze ulehčit vlastníkům jednotek orientaci v dané oblasti.

## **5. Úvahy *de lege ferenda***

Po důkladném prozkoumání dané problematiky, bych s dovolením ráda tuto část věnovala úvahám *de lege ferenda*.

S ohledem na právní předpis č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník včetně jeho novelizace na základě zákona č. 163/2020 Sb. zákon, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, nenalézám závažnou potřebu zásahu do platné legislativy. I přes právní dualismus, který zde v oblasti institutu spoluvlastnictví panuje, shledávám zákonnou úpravu zdařilou. Velkou míru zásluh tomuto stavu přiřkládám zřízení expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy a její odborné práci. Vzhledem k faktu, že i po novelizaci OZ v roce 2020 expertní skupina nadále zasedá jednou měsíčně a je složená především z členů justiční sféry, profesních komor, akademické obce a Ministerstva spravedlnosti, věřím, že případné další právní kolize budou také zdárně vyřešeny. Z tohoto důvodu budou mé návrhy patřit opravdu spíše do úvah o daném tématu.

Jako první možnou úpravu shledávám v OZ § 1205, který vymezuje orgány společenství vlastníků jednotek. Jak jsem již uvedla v předchozích kapitolách, zákon zde společenství vlastníků ponechává značnou volnost. S přihlédnutím

k vysoké právní odpovědnosti statutárního orgánu bych navrhovala posílit institut kontroly hospodaření, a to zákonnou povinností ustanovit kontrolní komisi případně revizora. Tento volený orgán by se zabýval komplexní kontrolou hospodaření společenství. I přes možnou námitku že se jedná o zbytečnou zátěž společenství, v tom spatřuji eliminaci rizik a další právní jistění majetku vlastníků.

Dalším návrhem bych také zůstala v oblasti právní odpovědnosti statutárních orgánů společenství. Zde bych mimo povinnost pojištění nemovitosti zavedla také povinné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou členy orgánů SVJ. Dle mého názoru je to jeden z možných kroků k minimalizování finančních ztrát způsobených selháním statutárních orgánů.



## Závěr

Ve své bakalářské práci jsme se věnovala tématu vlastnictví bytů a nebytových prostor a problematiky s tím spojené. Těžištěm této práce byla analýza platné právní úpravy a s tím spojené *de lege lata* a náměty *de lege ferenda*.

Důležitou součástí práce bylo nastínění historických souvislostí, které se neodmyslitelně podílely na dnešní podobě institutu vlastnictví bytů. Za historické milníky považuji vznik *insulae* ve starověkém Říme, období rozkvětu ve feudalismu a meziválečné období.

Za významný pokládám také fakt, že současná politika přikládá otázce spoluvlastnictví potažmo bydlení v bytových domech vysokou důležitost. Dokládá to i nová Koncepce bydlení České republiky 2021+, kterou vydalo ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Následně jsem se již ve své práci věnovala rozboru platné právní úpravy institutu vlastnictví bytů mnohdy s ohledem na předešlou právní úpravu a její komparaci. Pro tuto oblast lze považovat za stěžejní zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník jež byl v roce 2020 novelizován zákonem č. 163/2020 Sb. Nový občanský zákoník se oblasti bytového vlastnictví věnuje zejména v § 1158 až § 1222. Novelizace se týkala především úpravy oblasti bytového vlastnictví a úpravě práv a povinností vlastníků jednotek. Jednou z hlavních změn v rámci novelizace byla úprava § 1184 jejíž cílem je zjednodušení vypořádání se s vlastníky jednotek, kteří porušují pravidla a znemožňují ostatním vlastníkům normální soužití v domě. Tato úprava nyní umožňuje udělit takovému vlastníkovy písemnou výzvu. V předešlé právní úpravě, se společenství vlastníků muselo domáhat svých práv rovnou soudní cestou.

Vymezila jsem zde základní právní pojmy, jež jsou nezbytné pro správné uchopení dané problematiky. V rámci zákona a platných právních předpisů jsem se zaměřila na pojmy bytového spoluvlastnictví, jednotky a jejího vzniku, společných prostor a práva a povinnosti z toho plynoucí. Následně jsem se věnovala společenství jednotek, kde jsem analyzovala právní úpravu související s touto oblastí.

Zde bylo pro mne důležité také poukázat na možné situace jež vznikají při správě společného majetku v praxi. Vysoké nároky na znalosti statutárních orgánů, velká časová dotace věnovaná správě a neméně důležitá odpovědnost za škodu, mají za následek neochotu vlastníků jednotek vykonávat tuto funkci. I když se situace ve veřejném prostoru již značně zlepšila a existuje zde mnoho nástrojů jež ulehčují statutárním orgánům správu společného majetku, stále to nepřeváží možné právní důsledky, jež z daného statutu plynou.

Závěrem své práce jsem zhodnotila nynější právní úpravu a předeštlá jsem právní úvahy na téma, které je dle mého názoru největší slabinou v oblasti spoluvlastnictví. Za slabší místo považuji právní odpovědnost a do jisté míry osamocení statutárních orgánů společenství vlastníků jednotek. Kde bych ráda viděla nejen posílení ochrany společného majetku vlastníků, ale také v jistém smyslu slova také protekci statutárních orgánů. Tu shledávám v zákonné povinnosti ustavení kontrolní komise, která by kontrolovala veškeré hospodaření společenství vlastníků jednotek. Dále jsem navrhla zákonnou povinnost pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou členy orgánů SVJ. V tomto pojištění vidím další jištění společného majetku vlastníků jednotek i statutárních orgánů.

Nakonec bych ráda podotkla, že v kontextu dnešní právní úpravy je nepodstatné, jestli byly důležitější sociální potřeby obyvatelstva, nebo nedostatek stavebního prostoru. Historický vývoj nakonec, ale ukázal nutnost bytového spoluvlastnictví. Institut spoluvlastnictví tak prošel dlouhou cestu, než jsem vám ho mohla prezentovat v dnešní podobě, a než se stalo skutečností, že právo na spoluvlastnictví je již zakotvené v platných právních předpisech.

## Seznam použitých zdrojů

### Monografie

DVOŘÁK, Tomáš, *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: Aspi, 2007. s. 392. ISBN 978-807357-280-8.

FILIP, Václav, *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kulwer ČR, 2020. s. 388. ISBN 978-80-7598-863-8.

LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20 – 21.

PETR, Pavel, *Vlastnictví bytů – Kondomium*, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017. s. 124. ISBN 978-80-7400-665-4.

SELUCKÁ, Markéta a DOBROVOLNÁ, Eva a VITOUL, Vlastimil a ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie, *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. s. 164. ISBN-978-80-7552-679-3.

### Zákonná úprava a IAŘ (interní akty řízení)

Listina základních práv a svobod.

Nález č. 231/2000 Sb. Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000 ve věci návrhu na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

Nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

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

Rozsudek NS ze dne 22.04.2004 22 Cdo 559/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.1.2017, sp. Zn. 26 Cdo 2323/2016.

Usnesení Ústavního soudu ze dne 8.12.2004, sp. Zn. III. ÚS 23/04.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23.9.2016, sp. Zn. 7 Cmo 315/2016.

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

Zákon č. 118/1928 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.

Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty.

Zákon č. 72/1994 Sb. Zákon, 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).

Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.

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

Zákon č. 311/2013 Sb. Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

### **Webové stránky a elektronické zdroje**

BRINDA, Pavol. Vlastnictví bytů a nebytových prostor [online]. Kunice 2017, Dizertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Školitel autora disertační práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

ČEJKOVÁ, Šárka. Historický vývoj právní úpravy institutu vlastnictví bytu [online]. Praha 2011, Rigorózní práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí rigorózní práce: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

ČÚZK - Zápisy do KN. ČÚZK - Úvod [online] [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Bytová politika. Object moved [online] [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>

Odpovědnost výboru v praxi - nejčastější případy a jak je řešit - Sdružení českých, moravských a slezských SVJ. Sdružení Českých, Moravských a Slezských SVJ

[online]. Dostupné z: <https://cmssvj.cz/odpovednost-vyboru-v-praxi-nejcastejsi-pripady-jak-je-resit/>

Označování pozemků a bytových jednotek pro účely katastrálních řízení | Právní prostor | Informační web nejen pro právníky [online]. 1999 [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/oznacovani-pozemku-bytovych-jednotek-pro-ucely-katastralnich-rizeni>

PINCOVÁ, Michaela. Vlastnictví bytů a nebytových prostor [online]. Praha 2021, Bakalářská práce. POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE, Fakulta bezpečnostního managementu. Vedoucí práce JUDr. Miroslav Duda

Počet společenství vlastníků jednotek roste. Český statistický úřad [online]. [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-roste>

PULGERT, Lukáš. Právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostorů [online]. Praha 2019, Diplomová práce. VYSOKÁ ŠKOLA FINANČNÍ A SPRÁVNÍ, Fakulta právních a správních studií. Vedoucí závěrečné práce: JUDr. Adam Zítek, Ph.D.

Společenství vlastníků z pohledu orgánů společenství a jejich pravomocí BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. 1997 [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/spolecenstvi-vlastniku-organy-spolecenstvi-pravomoci-ppbi/>

Společná Česko-Slovenská digitální parlamentní knihovna, zápis ze 117. schůze, středa 14. prosince 1927, dostupný na <http://www.psp.cz/eknih/1925ns/ps/stenprot/117schuz/s117003.htm>

SVJ Profipředseda Praha – VERMISTY s.r.o. [online] [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: [https://svj-profipredseda.cz/?utm\\_source=ads&utm\\_medium=ppc&utm\\_campaign=22-06-22\\_svj-profipredseda-cz&utm\\_term=ppsvj01&utm\\_content=profesionalni-predseda-svj\\_bez-rizikovy#o-nas](https://svj-profipredseda.cz/?utm_source=ads&utm_medium=ppc&utm_campaign=22-06-22_svj-profipredseda-cz&utm_term=ppsvj01&utm_content=profesionalni-predseda-svj_bez-rizikovy#o-nas)

Výkladová stanoviska. Úvodní stránka [online]. 2013 [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

Vývoj právní úpravy založení a vzniku společenství vlastníků jednotek | Právní prostor. | Informační web nejen pro právníky [online]. 1999 [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vyvoj-pravni-upravy-zalozeni-vzniku-spolecenstvi-vlastniku-jednotek>

ZIRHUT, Kristýna. Jednotka vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a její součásti [online]. Praha 2021, Rigorózní práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Pověřený akademický pracovník: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku | Informační web nejen pro právníky [online]. 1999 [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zmeny-v-pravech-povinnostech-vlastnika-jednotky>