

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Milan Knížek

Vlastnictví bytu

Diplomová práce

Olomouc 2013

Já, níže podepsaný Milan Knížek, autor diplomové práce na téma „Vlastnictví bytu“, která je literárním dílem ve smyslu zákona 121/2000 Sb., dávám tímto jako subjekt údajů souhlas ve smyslu § 4 písm. e) zákona č. 101/2000 Sb. správci:

Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 8, Olomouc 771 47,

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jména a příjmení v informačním systému, a to včetně zařazení do katalogu, a dále ke zpřístupnění jména a příjmení v katalozích a informačních systémech UP, a to včetně neadresného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizaci zpřístupnění zajišťuje ke dni tohoto prohlášení vnitřní složka UP, která se nazývá Knihovna UP.

Souhlas je poskytnut na dobu ochrany autorského díla dle zákona č. 121/2000 Sb. Prohlašuji, že moje osobní údaje jsou pravdivé.

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Vlastnictví bytu“ vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne ...

.....

Milan Knížek

Tímto bych rád poděkoval Mgr. Pavlu Petrovi, Ph.D., LL.M. za jeho odborné vedení a pomoc při zpracování díla a za podnětné připomínky, které mi byly poskytnuty v průběhu vypracování diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat své rodině a přítelkyni, a to za jejich trpělivost a velikou podporu v průběhu celého studia.

Obsah

Obsah.....	4
Seznam zkratk 6	6
Úvod. 7	7
1. Vývoj bytového práva v ČSR a ČR 9	9
1.1. Počátky bytového práva v ČSR..... 9	9
1.2. Bytové právo po r. 1989 10	10
1.3. Rekodifikace soukromého práva a zánik zvláštního zákona 12	12
2. Byty jako jednotky v domě 14	14
2.1. Budova a dům s byty 14	14
2.2. Teoretické koncepce bytového vlastnictví 16	16
2.3. Byt jako jednotka v domě a její pojetí v NOZ..... 18	18
2.4. Byt jako věc v právním smyslu a předmět občanskoprávních vztahů..... 20	20
3. Vlastnictví bytů..... 22	22
3.1. Prameny platné právní úpravy 22	22
3.2. Vztah ZOVB a Občanského zákoníku 23	23
3.3. Vznik a zánik vlastnictví jednotek..... 24	24
3.3.1. Prohlášení vlastníka budovy 25	25
3.3.2. Převod a přechod vlastnického práva k jednotce..... 27	27
3.3.3. Výstavba domu a bytových jednotek..... 29	29
3.3.4. Zánik vlastnického práva k bytu..... 31	31
3.4. Obsah vlastnického práva k bytu..... 33	33
3.5. Sousedské vztahy 36	36
4. Společenství vlastníků jednotek 38	38
4.1. Právní povaha společenství vlastníků jednotek 38	38
4.2. Vznik společenství vlastníků jednotek 40	40
4.3. Členství vlastníka bytu ve SVJ..... 42	42
4.4. Orgány společenství vlastníků jednotek 44	44

4.4.1. Shromáždění vlastníků jednotek.....	45
4.4.2. Výbor společenství a pověřený vlastník.....	47
4.5. Společenství vlastníků jednotek v NOZ	48
5. Úvahy o právní úpravě vlastnictví bytu de lege ferenda	51
Závěr.....	53
Seznam použité literatury a jiných pramenů	56
Shrnutí	60
Resumé	61
Seznam klíčových slov/List of key words.....	62

Seznam zkratek

ČR	Česká republika
ČSR	Československá republika
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie
KatZ	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
LZPS	Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (účinnost od 1. 1. 2014)
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
OTPSVyh1	Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
SJM	Společné jmění manželů dle § 143 an. ObčZ
StavZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
SVJStanovy	Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů
ZOVB	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále také jako „Bytový zákon“ a „Zákon o vlastnictví bytů“)

Poznámka:

„U jednotlivých zákonů se dále v práci neuvádí běžné konstatování „ve znění pozdějších předpisů“. Pokud není uvedeno jinak, rozumí se tím, že je uveden předpis ve znění platném v době dokončení diplomové práce.“

Úvod

Vlastnictví bytu, jímž se budu zabývat v mé diplomové práci, je v dnešní době běžným jevem. S tímto stále se vyvíjejícím institutem se pojí množství vznikajících problémů, které se snaží upravit právní předpisy a vyložit judikatura. Základem bude určit si správné vymezení obsahu, neboť pojmout do omezeného rozsahu diplomové práce veškerou úpravu spojenou s vlastnictvím bytu není možné. Práce bude vycházet jednak z aktuálního znění zákona o vlastnictví bytů, který v současné době na danou problematiku zatím uceleně pohlíží v samostatném zákoně, a také z úpravy, kterou přinese nový občanský zákoník. Z obsáhlé materie týkající se bytového vlastnictví nebudu detailněji rozebírat ta ustanovení, která se týkají družstevního bydlení, neboť význam a rozsah této problematiky by vystačil na vlastní téma diplomové práce, a uvedu pouze nezbytné informace o tomto institutu.

K současnému institutu bytového vlastnictví se společnost a právní řád ČR musely postupně dostat, a to od 60. let 20. století, kdy byl tento pojem poprvé zaveden do českého právního řádu. Konkrétně institut upravil zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, kde bylo fyzickým osobám přiznáno nabytí vlastnických práv k bytu.¹ Dle dobové literatury bylo tehdy „zprivatizováno“ jen cca 8000 bytů a zhruba stejné množství bytů vystavěno, a tento stav přetrvával i přes účinnost velké novely občanského zákoníku v r. 1978 až do změny společenských poměrů v r. 1989. Poté bylo třeba řešit tuto problematiku novým způsobem, jenž dospěl do podoby dnešního zákona o vlastnictví bytů, jehož nedostačující kvalita se projevila nutností přijmout řadu novelizací.²

Skrze mnohé nedostatky, které obsahuje ZOVB, se jeho přijetí do českého právního řádu jeví jako krok správným směrem, neboť z údajů Českého statistického úřadu vyplývá zvyšující se tendence fyzických či právnických osob k osobnímu vlastnictví bytu.³ Nicméně potíže daného institutu stále nastávají v teoretických i praktických případech, které budou rozebrány v následující práci. Z hlediska teoretických problémů jde o správné zařazení pojmu byt jako předmětu vlastnického práva, a také jeho vyložení jako věci v právním slova smyslu. Praktické problémy nastávají při výkladu obsahu vlastnického práva vyplývající z vlastnictví bytu, práv a povinností vlastníků bytů, jejich vzájemných vztahů a vznikajících problémů při spoluvlastnictví společných částí budovy. Tyto problémy a sporné aspekty výše zmíněné právní úpravy se budu snažit shrnout v diplomové práci, kromě toho vyzdvihnu ta ustanovení, která jsou ve zkoumané oblasti právní úpravy nosnými místy, a jak budou tyto instituty upraveny v NOZ.

¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytů*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 11 – 81.

² DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 9 – 10.

³ Tamtéž, s. 10.

Cílem práce tedy nebude najít pouze problematická místa v právní úpravě, ale také tzv. nosná místa, která lze považovat za správný přístup zákonodárce k záměrům a východiskům daného institutu. Z tohoto důvodu bude vhodné vyhledat judikaturu, jež se k danému tématu hojně vyskytuje, vypořádat se či se opřít o odbornou literaturu, která se rovněž k danému tématu vyskytuje ve velké míře a dále provést komparaci s cizí právní úpravou. Dalším cílem diplomové práce bude vytvořit si vlastní právní názor na danou problematiku a na zařazení bytového vlastnictví do nového občanského zákoníku, a dále navrhnout právní úpravu *de lege ferenda*. Těchto cílů dospěji pomocí analyticko-syntetické metody, kdy se rozebráním jednotlivých institutů bytového práva budu snažit přiblížit jejich úpravu a vyhledat problematická místa i s přihlédnutím k vývoji právní úpravy od poválečných dob ČSR až po rekodifikaci soukromého práva v ČR a porovnání cizí právní úpravy bytového vlastnictví.

Předkládaný text je členěn do pěti samostatných kapitol, přičemž práce je opatřena vědeckým úvodem a shrnujícím závěrem. První kapitola pojednává o vývoji československé a české právní úpravy vlastnictví bytů, a to od jeho zrodu v právním řádu ČSR a ČR, až po jeho začlenění do rekodifikovaného občanského zákoníku. Druhá kapitola přináší pohled na teoretické koncepce vlastnictví bytu a spoluvlastnictví budovy, dále definuje byt jako jednotku a pohlíží na něj jako na věc v právním smyslu a předmět občanskoprávních vztahů. V třetí kapitole je rozebrán vznik a zánik vlastnictví bytu a obsah vlastnického práva. Čtvrtá kapitola se věnuje právnímu postavení společenství vlastníků jednotek, jeho orgánů a vzniku a zániku tohoto společenství jako právnické osoby. V páté kapitole se budu zabírat úvahami o problematických místech úpravy bytového vlastnictví a pokusím se nastínit možné řešení této právní úpravy *de lege ferenda*. Na konci práce je obsaženo resumé v českém a anglickém jazyce.

Diplomová práce je zpracována s ohledem na právní stav ke dni 1. ledna 2013.

1. Vývoj bytového práva v ČSR a ČR

1.1. Počátky bytového práva v ČSR

Na území českých zemí bylo bytové právo rozšířeno již za období feudalismu, ale s nástupem kapitalismu byl jeho vývoj přerušen, následně bylo toto právo z právního řádu postupně odstraněno. Cestu zpět si institut vyžádal až v době po druhé světové válce v souvislosti s bytovou výstavbou propagovanou komunistickým režimem v ČSR.⁴

Bytové právo bylo novodobě upraveno v zákoně č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, kde bylo fyzickým osobám přiznáno nabytí vlastnických práv k bytu.⁵ Po přijetí této nové právní úpravy ještě nenastal náhlý a drastický nárůst počtu bytů v osobním vlastnictví, jak ho známe dnes. Dle dobové literatury⁶ bylo prodáno do vlastnictví občanů jen cca 8000 bytů a přibližně stejné množství bytů vystavěno, a tento stav přetrvával i přes účinnost velké novely občanského zákoníku v r. 1978 až do změny společenských poměrů v r. 1989.⁷

Zákon o osobním vlastnictví k bytům ve svém původním znění poprvé v dějinách ČSR zpracoval novodobou a v tehdejší době moderní úpravu vlastnictví bytů na našem území. Proč ale nebylo toto oprávnění k vlastnictví bytů v praxi častěji využíváno, shrnul ve svém článku Vojtěch Cepl. Jeden z důvodů spatřuje v právním omezení při nabývání tohoto vlastnictví, neboť to bylo umožněno pouze fyzickým osobám. Další nevýhodou bylo, že takto šlo převést byty do osobního vlastnictví pouze ze státního socialistického vlastnictví, pokud byly současně prodány všechny byty v domě.⁸ Tento právní předpis je navíc vybudován na monistické koncepci, která znamená, že jako předmět vlastnictví je uznáno pouze vlastnictví bytu a nikoli spoluvlastnictví ke společným částem budovy, které jsou pouze v tzv. osobním akcesorickém vlastnictví.⁹

Takto „omezená“ norma, existovala ve své podobě po 12 let, až do přijetí zákona č. 30/1978 Sb., jímž došlo k její novelizaci. Poté již bylo možné prodat do vlastnictví jednotlivé byty v domě, přičemž neprodané byty zůstaly ve vlastnictví státu, jenž měl stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu v osobním vlastnictví. Další novelizace zákona spočívala v tom, že pokud se převáděly byty ze státního socialistického vlastnictví do osobního vlastnictví, zákon zaručoval vlastníkům, po převodu všech bytů v domě, právo osobního užívání pozemku.¹⁰

⁴ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. VIII.

⁵ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 11 – 81.

⁶ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 479.

⁷ DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 9.

⁸ CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11, s. 1030 – 1048.

⁹ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 6 – 7.

¹⁰ § 14 odst. 2 a § 20 odst. 4 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům ve znění zákona č. 30/1978 Sb. účinném ke dni 10. dubna 1978

1.2. Bytové právo po r. 1989

Rok 1989 je důležitým přelomem v právní úpravě soukromého práva, zejména českého občanského práva, které se postupně navrátilo k demokracii a tržnímu hospodářství. V této době proběhla řada novelizací právních předpisů, přičemž přijatý zákon č. 509/1991 Sb. podstatně změnil občanský zákoník, jedná se o tzv. velkou novelu ObčZ.

V této úpravě se novelizovala řada pojmů. Např. „Právo osobního užívání bytu“ se mění na nájem; „Právo osobního užívání pozemku“ se mění na vlastnictví fyzických osob. Dále tzv. „Osobní vlastnictví k bytu“ nabyté na základě zákona č. 52/1966 Sb., ve znění zákona č. 30/1978 Sb., se nyní mění na vlastnictví fyzické osoby a tzv. „Právo společného osobního užívání pozemku“, na němž stojí obytný dům s byty ve vlastnictví občanů, se mění na podílové spoluvlastnictví fyzických osob.¹¹

Z hlediska významu se jako důležitý právní předpis bytového práva jeví zákon o vlastnictví bytů, který nabyl účinnosti k 1. 5. 1994. Oproti předchozímu bytovému zákonu, k jehož zrušení ZOVB přispěl, se nová úprava zakládá na dualistické koncepci, kterou T. Dvořák ve svém článku definuje jako vylučné vlastnictví jednotky se současnou existencí spoluvlastnictví ke společné věci, tj. domu.¹² Podle této teorie je hlavním předmětem vlastnického práva budova a vedlejším předmětem bytová jednotka, přičemž spoluvlastníkem budovy je oprávněný subjekt, a k tomu druhořadně přistupuje vlastnictví k bytu.¹³ Objevují se ovšem opačné názory, kdy se hledí na dualistickou koncepci tak, že hlavním předmětem je byt a vedlejším předmětem je dům.¹⁴

Předmětem úpravy v § 1 ZOVB je zejména spoluvlastnictví budovy, u něhož je spoluvlastník budovy vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru, a dále podílové spoluvlastnictví společných částí budovy a pozemku. Dále jsou upravena práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem, převodem nebo přechodem spoluvlastnictví. Zákon zde vymezuje svoji působnost tak, že se vztahuje pouze na budovy, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory, případně jeden samostatný byt a jeden samostatný nebytový prostor.

Přijetí zákona ovšem nebylo bezchybné a v původní úpravě se objevilo nemálo nepřesností. Dokonce i Ústavní soud ČR byl nucen zrušit § 22 odst. 4 ZOVB, a to z důvodu omezení vlastnictví obcí při nakládání s byty, jež jsou vlastníky domů s byty ozbrojených složek (stížnost se dotýkala práv nejen obce Kroměříž jako navrhovatele, ale i všech dalších obcí v ČR, neboť návrh svým významem podstatně přesahoval vlastní zájmy stěžovatele).¹⁵

¹¹ § 868 - § 878 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 509/1991 účinném ke dni 1. ledna 1992

¹² DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*, 2008, č. 12, s. 21.

¹³ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 9.

¹⁴ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 13 – 15.

¹⁵ Nález Ústavního soudu ČR publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 280/1996 Sb.

Zákon postupně v průběhu své účinnosti prošel řadou změn a k dnešnímu dni (1/2013) jich bylo již třináct. Významná novela přišla např. se zákonem č. 103/2000 Sb., který doplnil ZOVB tak, že společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, a která se zapisuje do obchodního rejstříku.¹⁶ Do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku se SVJ zapisuje až s účinností novely č. 451/2001 Sb., účinnou ke dni 31. prosince 2001.

Jediným prováděcím předpisem k ZOVB se stalo nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. O stanovách bude blíže pojednáno v kapitole „Společenství vlastníků jednotek“.

Budeme-li zkoumat množství bytů v ČR, tak jich v současné době dohledáme dle odhadu MMR cca 4,5 miliónů. Z tohoto počtu jich připadá 1.730.938 vymezených dle ZOVB a každoročně toto číslo vzroste o cca 40.000 bytů. Ze zkoumání předběžných výsledků ze sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 vyšlo najevo, že během posledního desetiletí stoupl počet bytů vlastněných fyzickými osobami o více než 150 %.¹⁷

¹⁶ § 9 a § 10 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 103/2000 účinném ke dni 1. července 2000

¹⁷ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita, s. 19.

1.3. Rekodifikace soukromého práva a zánik zvláštního zákona

Dne 22. března 2012 nabyl platnosti nový zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nahrazuje dosavadní zákoník z roku 1964. Tato úprava nabude účinnosti k 1. lednu 2014. Tím se po dlouhých letech soukromé právo dočkalo své nejzásadnější změny, neboť nový předpis shromažďuje dosavadní roztržštěnou úpravu občanskoprávních vztahů v jediném kodexu.

I úprava bytového vlastnictví byla zařazena do nového občanského zákoníku, a to z důvodu zachování komplexnosti úpravy. Důvody pro zařazení úpravy do obecného předpisu uvádí M. Zuklínová ve svém článku pojednávajícím o přípravě přijetí zákona o vlastnictví bytů. Zde se zabývá výhodami zařazení vlastnictví bytů do ObčZ. Za přednost považuje např. adekvátní ochranu práv a právní jistotu občanů, dále potřebu vyrovnání jednotlivých částí celého komplexu právního institutu vlastnictví, přičemž by došlo ke zbavení se nadbytečných a duplicitních ustanovení v právním řádu. Dále poukazuje i na slabý argument pro zachování úpravy ve zvláštním zákoně, že lze podobnou formu právní úpravy nalézt v dalších zemích s vyspělou právní kulturou. Naopak můžeme nalézt i země, které mají úpravu bytového vlastnictví zahrnutou v občanskoprávním kodexu.¹⁸ Vlastním argumentem autorky článku pro zavedení zvláštního zákona do obecného předpisu je, že právní vztahy týkající se bytů jsou vztahy majetkovými a vyplývají z nich vztahy mezi subjekty navzájem rovnými, a jako takové jistě patří do komplexní úpravy občanskoprávních norem v ObčZ.¹⁹ Podobný důvod nalezneme i v důvodové zprávě k NOZ, která uvádí, že bytové vlastnictví souvisí s vlastnickým právem, které má systematicky a komplexně patřit do ObčZ. Navíc tímto zařazením dojde ke zjednodušení a větší přehlednosti právní úpravy.²⁰

Tím pádem dojde s účinností NOZ k 1. lednu 2014 ke zrušení dosavadního zákona o vlastnictví bytů, a to na základě zrušovacího ustanovení v § 3080 bod č. 60 NOZ. Zvláštností je, že některé předpisy, obsahově související s občanskoprávní úpravou (např. zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství), si ponechávají svou úpravu vyhrazenou ve zvláštním zákoně, jako je tomu dnes i u ZOVB. Zřejmě tedy záleželo více na politickém záměru, který zvláštní právní předpis bude/nebude zahrnovat NOZ, než vytvořit věcně související všeobsahující legislativní dílo.²¹ Předkladatelé zákona měli zřejmě za vzor Nizozemsko, Belgie či Rusko, kde je úprava bytového vlastnictví taktéž zahrnuta do obecného kodexu.²²

¹⁸ Viz ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3, s. 212, kde se uvádí příklady zemí se zvláštní právní úpravou bytového vlastnictví, jako je např. v Rakousku a Německu (narozdíl od Francie, Belgie, Holandska, Itálie a Švýcarska, které mají úpravu zahrnutou v občanském kodexu)

¹⁹ Tamtéž, s. 211 – 213.

²⁰ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 301.

²¹ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita, s. 38.

²² Tamtéž, s. 37.

Nová úprava v NOZ se nazývá bytové spoluvlastnictví. Název tohoto oddílu zákona vyjadřuje hlavní sociální a hospodářský účel úpravy, jímž je především zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu, a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky. Bytové spoluvlastnictví vychází ze spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky, jejíž součástí je byt.²³ Nachází se v jeho části třetí „Absolutní majetková práva“, hlavě druhé „Věcná práva“, dílu čtvrtém „Spoluvlastnictví“ a oddílu pátém nazvaném „Bytové spoluvlastnictví“, který se člení do sedmi pododdílů. Svým obsahem se rozprostírá mezi § 1158 – § 1222. Svým systematickým zařazením a také svým názvem je určen základní interpretační prvek, a to, že jde o druh spoluvlastnictví sui generis.²⁴ V novém občanském zákoníku ale nebude obsažena úplná úprava vlastnictví bytů, neboť v § 1222 NOZ se odkazuje na prováděcí předpis. Tato právní norma má stanovit, jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce, dále které části nemovité věci jsou společné, a také stanoví podrobnosti o správě domu a pozemku.

Nový občanský zákoník rovněž zachovává dualistický přístup známý již z platného ZOVB, s důrazem na byt a dům. Ovšem dům není samostatnou věcí z důvodu zásady superficies solo cedit, a proto je stavěno na pojetí, že jde o spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům s byty. Dosavadní odlišení spoluvlastnictví nemovité věci, a tedy společného vlastnického práva několika osob k celému domu a pozemku, a individuálního vlastnického práva každé z těchto osob k jednotce vyžaduje složitou úpravu propojující pevnou souvislost mezi oběma objekty. Tyto komplikace NOZ odstraňuje.²⁵

²³ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 302 – 303.

²⁴ ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Plzeň, 2011. 50 s. Autoreferát disertační práce k získání akademického titulu "Doktor". Západočeská Univerzita v Plzni, s. 35.

²⁵ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 303.

2. Byty jako jednotky v domě

2.1. Budova a dům s byty

V § 1 odst. 1 ZOVB nalezneme úpravu spoluvlastnictví budovy, kdy spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Budovu tento zákon definuje v § 2 písm. a) jako trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Za budovu lze považovat i sekci budovy, která má samostatný vchod označený číslem popisným a tato sekce je stavebně a technicky uspořádána pro plnění základní funkce budovy.

Definici stavby nalezneme § 2 odst. 3 StavZ, kde říká, že se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií. Budova ve smyslu ZOVB musí splňovat předpoklady jak ze stavebněprávního hlediska, tak i předpoklady budovy jako nemovité věci z občanskoprávního hlediska. Pouhá část věci, s výjimkou sekce, nemůže být předmětem občanskoprávních vztahů, neboť to je vymezeno pouze pro samostatné věci. Z tohoto důvodu může být budova předmětem vlastnictví jen jako celek. Jak již bylo výše zmíněno, výjimku tvoří sekce, které lze za splnění určitých předpokladů považovat za budovy, i když jsou pouhou součástí věci. Toto řešení byl nucen přijmout zákonodárce z důvodu existence více samostatných vchodů v jediné budově, které katastrální úřady po prohlášení jejich vlastníka evidovaly jako objekty s různými vlastníky. Zde se projevuje nesoulad mezi ZOVB a obecnou úpravou vlastnického práva v ObčZ, kdy by mělo být umožněno disponovat s věcí, jež je samostatně fungujícím konstrukčním celkem schopným samostatného provozu. Pro samotné vymezení sekce je předpokladem její takové stavebně-technické uspořádání, které ji umožňuje samostatně plnit základní funkce budovy. Co se tím ovšem rozumí, zákon neuvádí. J. Fiala uvádí pár možných příkladů, např. schopnost soustředit se v prostoru a navenek uzavírat stavbu s více jednotkami, dále existence technických zařízení stavby u každé sekce budovy dle části páté vyhlášky MMR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.²⁶

Stavba není dle § 120 odst. 2 ObčZ součástí pozemku. Jde o odklon od zásady superficies solo cedit, která zde platila pro nemovité stavby do roku 1950. Z toho plyne, že pokud je někdo zároveň vlastníkem domu i pozemku, tak jde sice o též subjekt vlastnictví, ale o vlastnické právo ke dvěma předmětům. Naopak může nastat situace, kdy tu jsou dva různí vlastníci, což je nežádoucí právní stav do budoucna. V NOZ již opět nalezneme superficiální zásadu, kdy stavba bude považována za součást pozemku.²⁷

²⁶ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 13 – 17.

²⁷ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 242 – 243

V ZOVB najdeme omezení právní regulace v tom smyslu, že 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.²⁸ Domem ve smyslu ZOVB je vždy budova ve spoluvlastnictví dle tohoto zákona, popř. její vymezená sekce se samostatným vchodem. Vždy se pak jedná o budovu, která je již rozdělena na jednotky a jejich vlastníkům vzniklo kromě vlastnictví těchto jednotek i spoluvlastnické právo ke společným částem domu.²⁹ Pokud jsou v domě všechny byty považovány za samostatné objekty vlastnického práva, nedochází k zániku existence domu jako objektu vlastnického práva, neboť vlastnické právo k jednotkám dle ZOVB zakládá i spoluvlastnictví společných částí domu, a tak právní existence domu trvá dál.³⁰ Důvody vlastníka, které ho vedou k rozdělení budovy na dům s byty, jsou vesměs různé. Jde-li o ekonomické důvody, tak jde jistě o zajímavou možnost využití prostorů určených k bydlení jako pravidelný přísun peněz od jejich nájemníků., popř. lze rozprodat jednotlivé byty v domě a investovat zisk jinam.³¹

²⁸ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 4.

²⁹ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 22.

³⁰ ŠVESTKA, Jíří a kol. *Občanský zákoník*. I. a II. díl. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 472 – 473.

³¹ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 300 – 301.

2.2. Teoretické koncepce bytového vlastnictví

Koncepce bytového vlastnictví nahlíží na řešení poměru mezi společnými částmi domu patřící do podílového spoluvlastnictví všech vlastníků a výlučným vlastnictví bytů. Právní řády to řeší různě podle toho, co je hlavním předmětem bytového vlastnictví, zda byt nebo budova.³² Všechny teoretické způsoby řešení této otázky se shodují v jednotícím prvku, tzv. nerozlučitelnosti práv k bytu a ke společným částem domu, vše patřící jednomu subjektu.³³ Těmito teoretickými problémy se zabýval ve svém díle Š. Luby,³⁴ který vymezil několik možných přístupů. Jedná se o teorie monistické, dualistické, dualisticko-monistické a antivlastnické, z kterých dodnes vychází většina autorů zabývajících se bytovou problematikou. Výjimku tvoří zřejmě T. Dvořák, který nahlíží na tuto problematiku z geografického hlediska.³⁵

Ve svém článku T. Dvořák rozlišuje dva systémy převážně užívané ve světě. Prvním z nich je anglosasko-francouzský, ve kterém je vlastník bytu podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Tento systém se dále dělí do dvou teorií. V praxi převládající dualistická teorie vnímá za předmět vlastnictví byt, s nímž je neoddělitelně spojeno akcesorické spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku.³⁶ Oproti tomu monistická teorie uznává za předmět vlastnictví jen byt, přičemž společné části domu ani pozemek právně neexistují. Druhým je tzv. systém německý, který spočívá v modifikovaném podílovém spoluvlastnictví pozemku, kdy jeho jednotliví spoluvlastníci mají s podílem spojeno právo trvalého bydlení v určitém bytě. Byt tak není samostatným předmětem vlastnictví.³⁷

Vrátíme-li se k Lubyho přehledu koncepcí bytového vlastnictví, budeme zejména zkoumat, zda je předmětem práva jeden objekt dle monistické teorie, či více objektů dle dualistické teorie. V případě monistické teorie se rozlišuje, zdali je preferováno postavení jen domu či bytu jako výlučného předmětu vlastnictví. Je-li preferován dům, tak tato koncepce odmítá dělitelnost domu a neuznává byt za předmět vlastnického práva. Naopak je-li preferován byt, tak poté tato koncepce odmítá existenci společných částí, které by souvisely s vlastnictvím bytu. Dualistická teorie se také dělí. V případě tzv. spoluvlastnické pojetí se preferuje za hlavní předmět dům a za vedlejší byt. Zde je uznáno spoluvlastnictví domu, ke kterému přistupuje vlastnické právo k bytu. Naopak je-li preferován za hlavní předmět vlastnictví byt, poté jsou spoluvlastnická práva ke společným částem domu a pozemku podřízeny tomuto vlastnictví bytu.³⁸

³² ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3, s. 219.

³³ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 2 – 3.

³⁴ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, 518 s.

³⁵ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita, s. 58.

³⁶ Což potvrdil i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. srpna 2012, sp. zn. 29 Cdo 4195/2010

³⁷ DVOŘÁK, Tomáš. Několik otázek k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, č. 18, s. 669 – 674.

³⁸ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 3 – 4.

Naposled se budeme zabývat dvěma teoriemi, které se nazývají dualisticko-monistická a antivlastnická. V případě dualisticko-monistické teorie se uznává dům a byt jako dva samostatné předměty právních vztahů, které jsou nerozlučitelné. Proto je spoluvlastnické právo k domu a zvláštní právo k bytu považováno za jednotný celek a označováno tak za vlastnické právo sui generis. V tomto případě se vychází z kolektivního vlastnictví domu, jehož vlastníci tvoří právnickou osobu a jsou kolektivem zvláštního druhu. Nebo se může vycházet ze spoluvlastnictví celé budovy, kdy jsou spoluvlastnické podíly vyjádřené reálnými částmi budovy. Závěrem uvedu antivlastnickou teorii, která zapírá bytu jeho povahu věci v právním smyslu, nebo nespojuje s bytem vlastnické právo. V případě popření bytu jako věci se vychází z toho, že dům nelze rozdělit, a proto byt jako věc nemůže existovat. Pokud se popírá vlastnické právo k bytu, tak proto, že podléhá velkým omezením a ztrácí na významu vlastnického práva.³⁹

V ZOVB se uplatňuje dualistická teorie ve spoluvlastnickém pojetí, kdy je za hlavní předmět považováno spoluvlastnictví budovy a vedlejším předmětem je vlastnictví bytu.⁴⁰ ⁴¹ Navíc vlastnictví bytu je neoddělitelně spjata se spoluvlastnictvím ke společným částem domu. Neoddělitelnost se vyznačuje tím, že vlastník má veškerá práva k bytu ve svém výlučném vlastnictví, která jsou omezená akcesorickým spoluvlastnictvím ke společným částem domu. Každý z vlastníků jednotek je podílovým spoluvlastníkem společných částí domu, přičemž podíly představují míru účasti každého z nich na společném nakládání s domem. Tyto podíly nelze převést na jiného bez současného převedení vlastnického práva k bytu, neboť by to narušilo provázanost vlastnictví jednotky se spoluvlastnictvím ke společným částem domu. Z toho také vyplývá, že není možná existence vlastnického práva k jednotce bez současného spoluvlastnictví společných částí domu a naopak, a proto zanikne-li vlastnictví jednotky, zaniká spoluvlastnictví ke společným částem domu. Dále si musíme všimnout i odlišného pohledu, kdy je za hlavní předmět vlastnictví považována jednotka a až vedlejším je dům. Důvodem tohoto tvrzení je, že předmětem právní dispozice vlastníka je zejména dispozice s jednotkou a až s ní spojené spoluvlastnictví společných částí domu.⁴² Po nabytí účinnosti NOZ bude zachováno dualistické pojetí bytového vlastnictví, které je zde upřesněno z důvodu znovuzavedení zásady superficies solo cedit a současně nového obsahu pojmu jednotka.⁴³

³⁹ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 4.

⁴⁰ Toto potvrzuje i nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, kde je uvedeno, že: „Platná právní úprava je postavena na dualistické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt (...), které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu.“

⁴¹ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 8 – 9.

⁴² DVOŘÁK, Tomáš. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 229 – 234.

⁴³ ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Plzeň, 2011. 50 s. Autoreferát disertační práce k získání akademického titulu "Doktor". Západočeská Univerzita v Plzni, s. 35.

2.3. Byt jako jednotka v domě a její pojetí v NOZ

Byt je definován v § 2 písm. b) ZOVB jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Kromě této definice nalezneme její znění i ve veřejnoprávním předpisu, konkrétně v § 3 písm. g) vyhlášce MMR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která rozumí bytem soubor místností, popřípadě jednu obytnou místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Tato vyhláška stanoví požadavky, které musí stavba, či její část splnit, aby ji stavební úřad určil jako vhodnou k bydlení. Pokud by nebyla stavebním úřadem posouzena, nemohly by být určené prostory v budově prohlášeny za jednotky dle ZOVB.⁴⁴ Dnes tak záleží na rozhodnutí stavebního úřadu, který prostor určí k bydlení a který ne. V případě, že by byl omylem zkolaudován nebytový prostor (např. sklad) jako prostor určený k bydlení, nemohlo by se jej poté právně využívat tak, jak by jinak bylo vhodné (jeho vlastník by jej nemohl platně pronajímat jako nebytový prostor nebo jej vymezit v prohlášení vlastníka jako nebytový prostor a z důvodu striktní právní úpravy ZOVB by muselo dojít k rekolaudaci). Tato úprava bude vhodněji změněna v § 2236 odst. 1 NOZ tak, že bude rozhodující vůle smluvních stran.⁴⁵ V NOZ již proto nenajdeme současné vymezení bytu, ale podmínkou bude pouze to, že půjde o prostorově oddělenou část domu, která bude užívána k bydlení. Tím bude posílena úloha soukromého práva a omezen zásah ze strany práva veřejného.⁴⁶

Byt je vnímán jako nedílná část budovy, který je dle § 2 písm. h) ZOVB označen za jednotku v domě. Jednotkami se zde totiž rozumí vymezené části domu, které jsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů. V § 3 odst. 2 je tímto zákonem upraveno, že se právní vztahy k jednotkám subsidiárně řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Jednotky se tak v určitých rysech shodují s nemovitostmi, a proto lze používat na základě § 118 odst. 2 ObčZ a § 3 odst. 2 ZOVB úpravu práv a povinností určenou pro nemovitosti.⁴⁷ A ačkoli nejsou tzv. typickými nemovitostmi, tak zákonodárce pomocí fikce považuje jednotku za samostatnou věc, ale jen pro účely ZOVB.⁴⁸

Jednotka je legislativní zkratkou pro účely ZOVB a rozumí se jí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona. Jednotka musí být relativně samostatným celkem, který ovšem musí splňovat stavebně-technické požadavky. To posoudí příslušný stavební úřad, o čemž vydá kolaudační rozhodnutí.

⁴⁴ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 18 – 20.

⁴⁵ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 31 – 32.

⁴⁶ ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Plzeň, 2011. 50 s. Autoreferát disertační práce k získání akademického titulu "Doktor". Západočeská Univerzita v Plzni, s. 36.

⁴⁷ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 247 – 248

⁴⁸ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 48 – 49.

Vlastník budovy by tedy měl již při vymezení jednotek v budově vycházet z vydaného stavebního rozhodnutí a koordinovat svůj postup se stavebním úřadem. Vymezení jednotky v ZOVB je významné z toho důvodu, že jen takto určená jednotka se stává věcí v právním smyslu na základě fikce, a proto lze s jednotkou disponovat jako se samostatným předmětem vlastnického práva. Nesprávné vymezení jednotky či společných částí domu by mohlo způsobit neplatnost prohlášení vlastníka budovy a také smlouvy o převodu vlastnictví dotčených jednotek podle § 39 ObčZ pro rozpor se stavebním zákonem.⁴⁹

NOZ upravuje bytovou problematiku v oddílu nazvaném bytové spoluvlastnictví, což nasvědčuje tomu, že bude nová právní úprava postavena na principu spoluvlastnictví nemovité věci založené na vlastnictví jednotek, tak jako je tomu dnes. NOZ tak vychází z dosavadní dualistické koncepce ve spoluvlastnickém pojetí, ovšem s ohledem na znovuzavedení zásady superficies solo cedit a změně pojetí věci. Dům s byty již tak nebude samostatnou věcí, ale pouhou součástí nemovité věci, a proto se zde uvádí pojem tzv. spoluvlastnictví nemovité věci zahrnující pozemek a s ním pevně spojený dům. Přesto se pro bytové spoluvlastnictví připouští, že dům nebude součástí pozemku např. na základě práva stavby. Z výše uvedeného plyne, že úprava bytového spoluvlastnictví zůstane v duchu koncepce spočívající ve spoluvlastnictví domu, které zahrnuje podílové spoluvlastnictví společných částí domu a s tím akcesoricky spojené vlastnictví bytu, jako prostorově vymezené části domu. Na tuto koncepci převzatou z ZOVB, tak nebude mít zásadní vliv změna pojetí věci, kdy dům nebude samostatnou věcí, ale jen součástí nemovité věci (pozemku).⁵⁰

V NOZ nalezneme nově upravený obsah pojmu jednotka, jehož dosah je širší než stávající v ZOVB. Současné znění bytového zákona rozumí jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor, a na tuto jednotku akcesoricky navazuje podíl na společných částech domu, který již ale jednotkou není. Podle § 1159 NOZ se pojmутí obsahu jednotky mění a již zahrnuje nejen byt jako prostorově oddělenou část domu, ale i podíl na společných částech nemovité věci, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Jen tato jednotka se poté prohlašuje za nemovitou věc.⁵¹ Z toho plyne, že byt se stane součástí součástí věci, a nebude tak nadále jednotkou dle ZOVB, ale pouze součástí jednotky dle NOZ, která sama je součástí pozemku dle zásady superficies solo cedit.⁵²

⁴⁹ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 26 – 27.

⁵⁰ *Představujeme "bytové spoluvlastnictví" v připravovaném občanském zákoníku* [online]. 18. srpna 2011 [cit. 14. února 2013]. Dostupné na <<http://www.sprava-nemovitosti-praha.cz/novinky/predstavujeme-bytove-spoluvlastnictvi-v-pripravovanem-obcanskem-zakoniku.html>>.

⁵¹ *Stávající SVJ a NOBčZ 1* [online]. 14. září 2012 [cit. 14. února 2013]. Dostupné na <<http://www.portalsvj.cz/diskuse/budou-se-stavajici-svj-ridit-nobcz#comment-56993>>.

⁵² ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Plzeň, 2011. 50 s. Autoreferát disertační práce k získání akademického titulu "Doktor". Západočeská Univerzita v Plzni, s. 35.

2.4. Byt jako věc v právním smyslu a předmět občanskoprávních vztahů

V českém právním řádu mohou být předmětem vlastnictví jako věcného práva, jež je druhem občanskoprávních vztahů podle § 118 ObčZ, pouze věci v právním smyslu. Pojem věci však české právo nezná, a tak se obecně vychází z předpokladu, že věcí je hmotný předmět, který je ovladatelný a jenž slouží potřebám lidí. Je-li taková věc věcí v právním smyslu, se musí vždy posoudit s ohledem na okolnosti případu. Z hlediska ObčZ bude jako předmět vlastnictví vnímána vždy pouze celá věc, tedy v našem případě budova, popř. dům s byty, který i po rozdělení na jednotky a na společné části domu právně nezaniká. Z hlediska ZOVB lze poté rozlišit jednotku jako samostatnou věc, i když se jinak jedná pouze o část domu.⁵³

Zásadním ustanovením pro zkoumání bytu jako věci v právním smyslu je § 118 ObčZ, který v prvním odstavci uvádí, že předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Druhý odstavec rozšiřuje první též o byty a nebytové prostory. Logicky (*argumentum a contrario*) si můžeme dovodit, že z důvodu existence druhého odstavce nemůže být byt právem, majetkovou hodnotou a ani věcí, jinak by totiž zákonodárce neměl zapotřebí uvádět byty a nebytové prostory samostatně jako předměty občanskoprávních vztahů. Dalším (gramatickým) rozbořením druhého odstavce zjistíme, že uvedené slovo „též“ značí specifickou bytů a nebytových prostorů jako předmětů občanskoprávních vztahů oproti obecným předmětům z prvního odstavce. Výše uvedený druhý odstavec se do § 118 ObčZ dostal až novelou č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti ke dni 1. 1. 1992. Před účinností této novely mohly být byty předmětem občanskoprávních vztahů dle zásady *a maiori ad minus* (od většího k menšímu), tedy byla-li budova předmětem občanskoprávních vztahů, tak byt jako část budovy byl také předmětem.

I když byt není dle ObčZ věcí v právním smyslu, protože je částí budovy a nelze s ním nakládat jako se samostatnou věcí, přesto může být předmětem vlastnického práva na základě § 125 odst. 1 ObčZ, který říká, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům, čímž má toto ustanovení na mysli ZOVB. V § 3 odst. 2 ZOVB je pak uvedeno, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Tímto ustanovením ZOVB pro své potřeby vytváří určitou fikci bytu jako samostatné nemovité věci v právním smyslu, a tedy mohou být i předmětem vlastnictví.⁵⁴ Jedná se pouze o fikci bytu jako nemovité věci, poněvadž byt jako jednotka dle ZOVB nespadá pod definici nemovitostí v § 119 ObčZ, ač se tento byt nachází v domě, který nemovitostí je.⁵⁵

⁵³ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 4 – 5

⁵⁴ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 4.

⁵⁵ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita, s. 113 – 114.

Byt jako předmět občanskoprávních vztahů vzniká v momentě, kdy je budova rozdělena prohlášením jejího vlastníka na dům s byty jako jednotkami dle ZOVB, které jsou předmětem občanskoprávních (dle T. Dvořáka soukromoprávních) vztahů dle § 118 odst. 2 ObčZ, a jsou tak zapsány do katastru nemovitostí. Do doby zápisu prohlášení vlastníka do KN nelze byty převádět na jiné vlastníky, protože se nejedná stále ještě o právně samostatné věci.⁵⁶ Předmětem vlastnického práva a občanskoprávních vztahů poté není pouze samotný byt, ale také jiná majetková práva, např. týkajících se domu (společné části domu).⁵⁷

Byt také vnímáme jako objekt, se kterým lze disponovat jednak samostatně na základě ObčZ nebo ve spojitosti s ZOVB. V případě ObčZ mohou být byty ve vlastnictví dle § 125 odst. 1, nebo být pronajímány dle § 685 an. Tyto byty nejsou jednotkou, a také nejsou samostatným předmětem práv nebo majetkových dispozic a vůbec ne věcí. V případě ZOVB je byt označován jako jednotka, která je předmětem právních vztahů dle § 118 odst. 2 ObčZ a nejedná se tak o pouhou dispozici s částí domu, obecně nazvanou bytem pro účely ObčZ.⁵⁸ Rozdílnost mezi ObčZ a ZOVB spočívá i v nejednoznačnosti pojmu byt užívaný v obou zákonech. V ZOVB je byt vnímán jako jednotka, ale v ObčZ se pojem jednotky nevyskytuje, např. pro účely nájmu bytu. V praxi lze platně uzavřít nájem k bytu jednak k takové části nemovitosti, která je zároveň předmětem vlastnického práva dle ZOVB, anebo i k takové, která ve smyslu ZOVB bytem není a pronajmout tak lze jakoukoli část nemovitosti. Z toho plyne, že dnes existují v českém právním řádu dva právní pojmy bytu, jeden ve smyslu vlastnickém a druhý ve smyslu nájemním. Toto je jistě nežádoucí a mělo by dojít ke sjednocení pojmu byt pro všechny právní vztahy.⁵⁹

Závěrem lze z výše uvedeného dovodit, že byt jako jednotka dle ZOVB je jednak nemovitou věcí v právním smyslu, a také předmětem soukromoprávních vztahů.⁶⁰ Z občanskoprávního hlediska poté byt za věc v právním smyslu dle ObčZ nepovažujeme. Změna nastane s účinností NOZ, neboť byt bude součástí jednotky, která je již explicitně v § 1159 NOZ prohlášena za nemovitou věc.

⁵⁶ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 45.

⁵⁷ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3, s. 220.

⁵⁸ ŠVESTKA, Jirí a kol. *Občanský zákoník*. I. a II. díl. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 472.

⁵⁹ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 6.

⁶⁰ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 49.

3. Vlastnictví bytů

3.1. Prameny platné právní úpravy

V českém právním řádu nenalezneme ústavní pojetí bytového vlastnictví a práva na bydlení. Musíme vycházet z pojetí obecného vlastnictví, které je zakotveno v čl. 11 odst. 1 LZPS (dále i jako „Listina“). Listina zde uvádí, že každá osoba má právo vlastnit majetek, a tedy i byt.⁶¹ Dále se v Listině vyskytuje i ustanovení, pod které je pojem byt podřaditelný, které nalezneme v čl. 12 odst. 1 a 3 v rámci ochrany obydlí.⁶²

Právo na bydlení ovšem považujeme za základní lidské právo, o čemž se zmiňuje dokonce náleží Ústavního soudu č. 231/2000 Sb.⁶³ Tento náleží uvádí, že revidovaná Evropská sociální charta stanoví explicitně právo na bydlení v čl. 31 a bydlení považuje za součást ochrany nejohroženějších skupin, jako jsou osoby se zdravotním postižením, staří lidé apod. Oproti tomuto nedostatečnému přístupu České republiky k pojetí úpravy bydlení v ústavním pořádku lze jako protiklad uvést Polsko, které má v ústavním předpisu za povinnost vytvářet podpůrné projekty k získání vlastního bydlení.⁶⁴

Základním předpisem pro úpravu bytového vlastnictví je ZOVB, který je zvláštním zákonem dle § 125 odst. 1 ObčZ.⁶⁵ V případě, že zde není upravena určitá otázka týkající se práv a povinností vlastníků budovy nebo vlastníků jednotek, užije se dle § 3 odst. 1 ZOVB ObčZ. Podrobněji bude o vztahu těchto dvou předpisů pojednáno v příslušné kapitole.

Dalším právním předpisem jsou tzv. Vzorové stanovy, které byly vydány nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, a které konkretizují některá ustanovení ZOVB. Za dobu své existence byly novelizovány pouze jedenkrát, a to vládním nařízením č. 151/2006 Sb. Pokud si SVJ nezvolí při svém vzniku nebo později vlastní stanovy, řídí se zněním uvedeným v tomto nařízení vlády.

⁶¹ Viz čl. 11 odst. 1 LZPS: „Každý má právo vlastnit majetek.“

⁶² Viz čl. 12 odst. 1 LZPS: „Obydlí je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí.“ A čl. 12 odst. 3 LZPS: „Jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být zákonem dovoleny, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku. (...)“

⁶³ Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000 č. 231/2000 Sb., 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

⁶⁴ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita, s. 16.

⁶⁵ Viz § 125 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů: „Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům“

3.2. Vztah ZOVB a Občanského zákoníku

Základ právní úpravy vlastnictví bytů nalezneme v § 118 odst. 2 ObčZ: „Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.“ Dále je tato strohá právní úprava rozšířena v ZOVB, na něž jako zvláštní zákon odkazuje § 125 odst. 1 ObčZ. Tím občanský zákoník odkazuje na podrobnější zákonnou úpravu vztahů v působnosti ZOVB, aniž by se tím změnila povaha těchto vztahů jako vztahů občanskoprávních.⁶⁶ Tento zvláštní zákon má přednost, když obsahuje speciální úpravu a v ostatních záležitostech se použije ObčZ.⁶⁷

Vztah mezi ObčZ a ZOVB je vymezen v § 3 odst. 1 ZOVB, kde je stanovena přednostní aplikace vůči ObčZ v otázkách týkajících se práv a povinností spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek. Občanský zákoník se pak použije zejména v obecných případech, kdy je potřeba určit subjekty, právní úkony, počítání času a také obsah vlastnického práva. Podle § 3 odst. 1 věty druhé ZOVB se nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví, jestliže není předmětem spoluvlastnictví jednotka. Vyjdeme-li z opačného významu tohoto ustanovení, tak se úprava spoluvlastnictví obsažená v občanském zákoníku použije jen tehdy, pokud je jednotka v podílovém spoluvlastnictví nebo je-li předmětem společného jmění manželů. V ZOVB se sice hovoří jen o vyloučení použití ustanovení o podílovém spoluvlastnictví, ale širším výkladem se to vztahuje i na společné jmění manželů.⁶⁸

K 1. lednu 2014 dojde k derogování ObčZ a jeho místo zaujme nový občanský zákoník. V jeho § 3080 nalezneme seznam předpisů, které budou zrušeny ke dni účinnosti NOZ. Kromě již zmíněného ObčZ tu nalezneme i ZOVB. Tím dojde k zániku zvláštního zákona a nadále bude bytové právo a vlastnictví bytové jednotky implementováno do nového občanského zákoníku. Novou úpravu nalezneme v § 1158 – § 1222 NOZ.

⁶⁶ HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 5.

⁶⁷ CHALUPA, Luboš a kol. *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 6.

⁶⁸ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 38 – 39.

3.3. Vznik a zánik vlastnictví jednotek

Vlastnictví jednotky vzniká dle § 5 ZOVB na základě několika právních skutečností. Jednou z nich je tzv. prohlášení vlastníka budovy dle § 4 ZOVB, kdy dochází k přeměně vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek, a které je zapisováno do katastru nemovitostí. Vlastnictví jednotky vznikne dále i její výstavbou provedenou na základě smlouvy o výstavbě domu či jeho částí dle § 17 a násl. ZOVB. Dosavadní spoluvlastnictví budovy lze dohodou spoluvlastníků, nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, zrušit a provést jeho vypořádání na základě § 141 a § 142 ObčZ, čímž může dojít k přeměně podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek. Obdobně lze na základě dohody nebo rozhodnutím soudu vypořádat společné jmění manželů dle § 150 ObčZ, v němž je budova zahrnuta.⁶⁹ Navíc nabude-li dle § 3063 NOZ nabyvatel vlastnické právo k jednotce podle ZOVB přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, vznikne i po dni nabytí účinnosti NOZ vlastnické právo podle dosavadních právních předpisů.

Lze rozeznávat vznik vlastnictví jednotek způsobem originárním (původním) a derivativním (odvozeným). Pouze výstavbu jednotky lze považovat za originární vznik vlastnictví k ní, neboť vzniká nová, dosud nikým nevlastněná jednotka. Ostatní způsoby považujeme za derivativní způsoby vzniku vlastnictví, protože vzniká přeměnou z vlastnictví budovy.⁷⁰ V obou způsobech vzniku vlastnictví k jednotce musí být zachován předpoklad minimálního počtu dvou jednotek v domě podle § 1 odst. 4 ZOVB.⁷¹

Pro úplnost musím uvést také vznik vlastnictví k jednotce, které jsou v současné době považovány za hlavní zdroje individuálního vlastnictví bytů. Jedná se o převod družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev, kteří v nich bydlí a dále o prodej bytů z obecního vlastnictví do soukromého vlastnictví dosavadním nájemníkům.⁷² O těchto převodech se v práci nebudu více rozšiřovat a přenechám tento námět pro jinou práci podobného typu. Zaměřím se na vznik vlastnictví k bytu dle § 5 odst. 1 ZOVB, jak jsem již výše nastínil.

Zánik vlastnického práva k jednotce je pak upraven v § 5 odst. 6 a 7 ZOVB. Jde o tzv. absolutní zánik vlastnictví, kdy zanikne právní režim vlastnictví jednotky a opět nastane režim vlastnictví (nebo podílového spoluvlastnictví) budovy, který se bude řídit již jen občanským zákoníkem.⁷³ Podrobněji tuto situaci rozeberu na příslušném místě v diplomové práci.

⁶⁹ CHALUPA, Luboš a kol. *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 18.

⁷⁰ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 86.

⁷¹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 69.

⁷² HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 45.

⁷³ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 69.

3.3.1. Prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení vlastníka budovy je jednostranný právní úkon⁷⁴ adresovaný místně příslušnému katastrálnímu úřadu. V této listině, kterou musí vlastník budovy dle § 4 odst. 1 ZOVB učinit obligatorně písemně,^{75 76} nalezneme určení a vymezení jednotek, k nim náležející spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemku a další náležitosti, které jsou podrobně popsány v § 4 odst. 2 ZOVB.⁷⁷ Dochází tak ke změně právní povahy věci, kdy z věci jednotné (budova) se stane společenství více věcí (dům s jednotkami).⁷⁸

Náležitosti prohlášení vlastníka budovy rozlišujeme na obecné a speciální. Mezi obecné náležitosti můžeme zařadit označení subjektu prohlašovatele, dále projev vůle, jímž prohlašovatel určí části budovy, které se stanou jednotkami, a které společnými částmi domu. Speciální podstatné náležitosti prohlášení (podobné náležitosti jsou převzaty v § 1166 NOZ) jsou uvedeny v podrobném výčtu § 4 odst. 2 ZOVB.⁷⁹

Jedná se např. o označení budovy údaji, které jsou v souladu s katastrem nemovitostí, dále označení jednotky číslem, pojmenování a jejím umístěním v budově. Dále v prohlášení najdeme popis jednotek, tedy určení jejich příslušenství, podlahovou plochu a vybavení jednotky. V praxi se poté využije stanovení velikosti podlahové plochy, jež určí podíl spoluvlastnického práva na společných částech budovy. Z toho důvodu musí prohlášení obsahovat určení společných částí budovy. V této části prohlášení může prohlašovatel vymezit, které části jsou společné pro všechny vlastníky jednotek v domě, a které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek. V praxi je spoluvlastnický podíl na společných částech v domě (stejně tak i pro pozemek) určen pro jednotlivé vlastníky jednotek ve tvaru zlomku, který je složen z velikosti jednotky před lomítkem vůči celkové ploše součtu velikostí všech jednotek v domě uvedené za lomítkem. Další část prohlášení obsahuje seznam práv a závazků týkajících se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek dle § 20 odst. 3 ZOVB. Patří sem jak práva věcná, tak i závazková. Z věcných práv může být v prohlášení uvedeno např.

⁷⁴ Oproti tomuto pojetí srov. DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 90, kde se pojednává o tom, že je-li vlastník budovy jediný, pak jeho prohlášení je jednostranným právním úkonem, ale je-li činěno prohlášení k budově v podílovém spoluvlastnictví, které je součástí smlouvy o zrušení a vypořádání tohoto spoluvlastnictví (popř. smlouvy o vypořádání SJM), tak se jedná o dvou nebo vícestranné právní jednání. A dále se vůbec nejedná o právní úkon, je-li podílové spoluvlastnictví rušeno a vypořádáváno rozhodnutím soudu (obdobně i SJM). Prohlášení je poté vydáváno jako součást soudního rozhodnutí, a proto tu nelze mluvit o právním jednání, ale o autoritativním projevu vůle soudu, jenž je orgánem veřejné moci.

⁷⁵ Srov. PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita, s. 143, kde se autor podivuje (s čímž souhlasím), proč není povinná forma notářského zápisu takto důležitého dokumentu, jako je tomu např. v Polsku i jinde v zahraničí.

⁷⁶ Písemnou formu je třeba zachovat i v prohlášení dle § 1166 NOZ, a to dle § 560 NOZ, kde je stanoveno, že „Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“

⁷⁷ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 45.

⁷⁸ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 90.

⁷⁹ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 51.

vlastnické právo k pozemku, věcná břemena a zástavní práva váznoucí na budově. Ze závazkových práv může jít např. o nájemní práva anebo práva a povinnosti z uzavřených smluv. Součástí prohlášení je i stanovení pravidel pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, nebo domu jako celku. Prohlašovatel zde musí určit, jakým způsobem bude vypočítávána výše příspěvků od vlastníků jednotek, a také stanovit termín, dokdy musí být příspěvek zaplacen. Jako nadbytečný údaj se zde jeví zmínka o „domu jako celku“, neboť takový dům je pro účely ZOVB vždy rozdělen na společné části domu a jednotky ve vlastnictví jednotlivých vlastníků. Poslední obligatorní náležitostí je uvedení pravidel pro správu společných částí domu a označení osoby, která bude pověřena správou domu. Má-li dojít ke vzniku SVJ, jež bude vykovávat správu, musí i tak prohlášení obsahovat osobu, která bude vykovávat tuto funkci jen do vzniku SVJ, resp. do zvolení jeho orgánů.⁸⁰

V případě, že je třeba provést změnu prohlášení, je tak možno učinit jak z vůle jednotlivých vlastníků jednotek, tak dokonce bez jejich vůle, i když se o tom ZOVB nezmiňuje. V úvahu přichází dva způsoby změny prohlášení bez zřetele na vůli samotných vlastníků. Jednak tzv. jinou právní skutečností, kdy dojde např. k přejmenování ulice, a dále stanoví-li tak zákon.⁸¹ Pokud dochází ke změně prohlášení vůlí vlastníků jednotek, je zapotřebí tuto změnu projednat dle § 11 odst. 4 ZOVB a usnést se tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů na shromáždění vlastníků jednotek. Takovou změnu prohlášení je nutné dle § 11 odst. 7 ZOVB nahlásit příslušnému katastrálnímu úřadu do 30 dnů, týkají-li se změny označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

V praxi se vyskytují případy, kdy je prohlášení vlastníka budovy dle ZOVB plně nedostatků, zejména ve vymezení společných částí domu či ve výpočtu podlahové plochy a v určení podílů na společných částech domu. V současném zákoně o vlastnictví bytů se tyto nedostatky řeší absolutní neplatností takového prohlášení, a tak dochází k zápisům a převodům jednotek v domě, které formálně neexistují. Nový občanský zákoník se s touto záležitostí vypořádává neplatností relativní. V § 1167 NOZ je navrženo přijatelné řešení, že vlastnické právo k jednotce zapsané ve veřejném seznamu nevznikne jen v případě, že po rozdělení budovy na dům s jednotkami bude jediným vlastníkem stále prohlašovatel, a toto prohlášení trpící nedostatky bude neplatné. Jakmile by ale věcné právo k jednotce získala další osoba, chránila by se její dobrá víra a prohlášení by nebylo možné určit za neplatné.

⁸⁰ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 49 – 61.

⁸¹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 128 – 129.

3.3.2. Převod a přechod vlastnického práva k jednotce

Převod a přechod vlastnictví k jednotce upravuje ZOVB v části čtvrté. Jedná se o derivativní způsob nabytí vlastnického práva k jednotce, mezi něž patří převod na základě kupní či darovací smlouvy nebo přechod v případě dědění. Společně s převodem či přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, dále také práva k pozemku, pokud patřil vlastníkově budovy. Na nového nabyvatele přecházejí také další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.

Pro první převod vlastnického práva k jednotce je zapotřebí, aby vlastník budovy učinil prohlášení dle § 4 ZOVB, které je nutné učinit spolu s převodem první jednotky jako dvě po sobě následné skutečnosti se současně nastupujícími účinky. Podmínkou prvního převodu jednotky je učinit prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek současně se vkladem vlastnického práva k jednotce. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Dále v § 7 je k tomu stanoveno, že převodem vlastnictví k první jednotce se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu. Oproti tomuto výkladu zákona se dle J. Fialy v praxi připouští i samostatný vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, a to jednak dle stanoviska ČÚZK v Pokynech č. 24,⁸² a jednak dle rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 215/98, kde bylo vyjudikováno, že: „...aby mohla být jednotka převáděna do vlastnictví, je nutné, aby již dříve nebo nejpozději současně s návrhem na vklad smlouvy o převodu jednotky bylo katastrálnímu úřadu předloženo ke vkladu také prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek...“⁸³

Regulace obsahu převodních smluv je obsažena v § 6, popř. § 3 odst. 2 ZOVB jež odkazuje na právní vztahy týkající se nemovitostí v ObčZ, nejsou-li v ZOVB upraveny. Smlouvou o převodu lze převést jednak vlastnictví jednotky nebo i jen spoluvlastnický podíl na této jednotce. Jsou-li však převáděny jednotky zvláštního určení dle § 22 odst. 5 a 7 ZOVB, je třeba jako přílohu ke smlouvě o převodu vlastnictví jednotky dodat souhlas příslušného subjektu.

Obsahové náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví vyjmenovává § 6 odst. 1 ZOVB. Mimo obecných náležitostí smlouva musí pojímat podobný obsah jako prohlášení vlastníka budovy, tedy se jedná o označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, dále číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. Smlouva také obsahuje popis bytu, jeho příslušenství, podlahová plocha a popis vybavení bytu, který je smlouvou převáděn. Stejně jako v prohlášení se zde nalezne určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, a také stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka

⁸² FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 67.

⁸³ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 45 – 46.

jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek. Dále je zde označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví a práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky. Navíc ZOVB v § 6 odst. 2 stanovuje povinné přílohy ke smlouvě, které jsou opět stejné jako v případě prohlášení vlastníka budovy.

Oproti úpravě převodu vlastnického práva k jednotce dle ZOVB, bude taková situace v NOZ jednodušší. Již nebudou stanoveny obligatorní náležitosti smlouvy, jak bylo doposud v § 6 ZOVB, ale NOZ si vystačí s obecnou úpravou smluv, jimiž se převádí vlastnické právo k nemovitostem.⁸⁴ V převodní smlouvě bude třeba zachovat zákonné hledisko určitosti projevu vůle, a tak bude zapotřebí ve smlouvě řádně označit převáděný byt dle § 5 odst. 1 písm. e) KatZ.⁸⁵

V případě dědění dochází k přechodu vlastnického práva ze zůstavitele na dědice. Dle ObčZ přechází toto právo na dědice již okamžikem smrti zůstavitele, a tak dochází k přechodu vlastnického práva na základě jiných právních skutečností než je projev vůle. K tomu je zapotřebí, aby proběhlo dědické řízení, jehož úpravu nalezneme v § 460 – § 487 ObčZ.⁸⁶

⁸⁴ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 314.

⁸⁵ V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány.

⁸⁶ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 74 – 75.

3.3.3. Výstavba domu a bytových jednotek

Již v úvodním ustanovení ZOVB je uvedeno, že jedním z předmětů úpravy tohoto zákona jsou některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů v budově ve spoluvlastnictví. Tuto úpravu dále nalezneme v § 17 – § 19 ZOVB, kde se sice v nadpisu této části zákona hovoří pouze o výstavbě domu, ale již v § 17 odst. 3 je stanoveno, že se tato ustanovení použijí i na právní vztahy související s přístavbami, nástavbami, vestavbami nebo jinými stavebními změnami, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu.⁸⁷

Je zde upraven zvláštní typ smlouvy, tzv. smlouva o výstavbě, jíž může vzniknout vlastnictví jednotek a podílové spoluvlastnictví společných částí domu. Tato smlouva je obligačním závazkem, jehož účinkem je vznik vlastnictví jednotek. Věcně právní účinky smlouvy o výstavbě vzniknou až zápisem do katastru nemovitostí, kam se zapíše jednotky (a jejich vlastníci), pokud splňují minimální stupeň rozestavěnosti, to je dle § 2 písm. e) a f) ZOVB navenek znatelné uzavření obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.⁸⁸ Tento účinek nastává ve dvou případech, a to jednak výstavbou nového domu nebo stavební změnou již dokončené stavby její nástavbou, vestavbou, přístavbou či jinou stavební úpravou.⁸⁹

Forma smlouvy o výstavbě je obligatorně písemná dle § 17 odst. 1 ZOVB a nepodléhá vkladu do katastru nemovitostí. Tato změna vkladové povinnosti byla změněna novelou č. 103/2000 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 7. 2000. Za účinnosti předchozí úpravy byl prováděn zápis této smlouvy do katastru nemovitostí vkladem, a tedy třetí osoby mohli nabýt vědomí o tom, kdo má právo vystavět jednotky v domě, jak budou tyto jednotky vypadat a jaký podíl bude mít jejich vlastník na společných částech domu.⁹⁰ Novelou ovšem došlo ke zpřesnění v tom smyslu, že samotným uzavřením smlouvy nevzniká věc (stavba či jednotka), a tak ani její vlastnictví, protože předmět vlastnictví zatím neexistuje. Tím pádem nemá smlouva věcně právní účinky, ale jen účinky obligační, jak správně novela napravila situaci. Pokud by nebyla mezi stavebníky uzavřena smlouva o výstavbě dle režimu ZOVB, vzniklo by mezi dotyčnými stavebníky pouze podílové spoluvlastnictví dle ObčZ.⁹¹

Smlouva o výstavbě může vzniknout v různých fázích výstavby. Smlouva uzavřená před zahájením výstavby upravuje vztahy mezi stavebníky dle ustanovení o spoluvlastnictví

⁸⁷ CHALUPA, Luboš a kol. *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 45.

⁸⁸ HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 49.

⁸⁹ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 218, 225 – 226, kde je dále rozebráno, že střešní nástavbou se rozumí využití dosavadní střechy domu, na níž vznikne další podlaží s novou střechou. Přístavbou se rozumí výstavba nových jednotek ve společných částech budovy, v tzv. podkroví střechy. Přístavbou nakonec rozumíme výstavbu nových jednotek, kdy se mění půdorys stavby.

⁹⁰ Tamtéž, s. 218.

⁹¹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 71.

k rozestavěnému domu dle ObčZ v takovém poměru, v jakém budou spoluvlastníky společných částí domu podle ZOVB. Takto budou vztahy mezi stavebníky upraveny až do doby vzniku rozestavěných jednotek. Do katastru nemovitostí se toto spoluvlastnictví může zapsat nejdříve v době, kdy je již patrné stavebnětechnické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, a to na základě ohlášení spoluvlastníků, které poté katastrální úřad zapíše záznamem.⁹²

Smlouva o výstavbě uzavřená v průběhu výstavby ještě před vznikem rozestavěných jednotek se uzavírá v případě, kdy je již výstavba budovy zahájena jejím vlastníkem, a který se rozhodne dokončit tuto nemovitost jako dům s jednotkami. Takovou smlouvu o výstavbě lze uzavřít jen v případě, že ještě neexistují jednotky ve smyslu § 2 písm. h) ZOVB, a že vlastník budovy před uzavřením smlouvy o výstavbě převede budoucím stavebníkům spoluvlastnické podíly k budově formou písemné smlouvy dle § 18 odst. 5 ZOVB.⁹³

Smlouva o výstavbě uzavřená v průběhu stavby, ale až po vzniku rozestavěných jednotek s novými stavebníky předpokládá, že dosavadní vlastník budovy převede dle § 18 odst. 6 ZOVB vlastnictví k rozestavěným jednotkám, a to tím způsobem, že nejprve učiní prohlášení vlastníka budovy dle § 4 ZOVB a uzavře s nimi smlouvu o převodu vlastnictví k jednotkám. Toto prohlášení vlastníka bude tvořit přílohu návrhu na vklad smlouvy o převodu vlastnictví k rozestavěné jednotce. Až po tomto převodu vlastnictví mohou účastníci na výstavě uzavřít smlouvu o výstavbě.⁹⁴

Nakonec pokud se provádí stavební úpravy v domě, na základě nichž vzniknou nové jednotky, nebo se těmito úpravami mění velikost spoluvlastnických podílů, je dána povinnost uzavřít smlouvu o výstavbě. Dle § 17 odst. 4 ZOVB uzavírají takovou smlouvu o výstavbě stavebníci, kteří jsou vlastníci jednotek v domě a stavebník (stavebníci) nové jednotky.⁹⁵ K účinnosti takové smlouvy je zapotřebí souhlasu všech současných vlastníků v domě, a tak postačí, nesouhlasí-li jen jediný vlastník jednotky, aby tato smlouva vůbec nevznikla. V zákoně není upravena možnost nahradit souhlas tohoto vlastníka jednotky, např. jeho přehlasováním jako je tomu obecně při hlasování vlastníků jednotek na shromáždění SVJ. Navíc nelze tohoto vlastníka k souhlasu právní cestou nutit, a to ani cestou soudní (aby soud nahradil projev vůle nesouhlasícího vlastníka jednotky svým rozhodnutím).⁹⁶

⁹² SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 72.

⁹³ Tamtéž

⁹⁴ Tamtéž, s. 72 – 73.

⁹⁵ Tamtéž, s. 73.

⁹⁶ Tamtéž, s. 251.

3.3.4. Zánik vlastnického práva k bytu

Zánik vlastnického práva k bytu může obecně nastat absolutním nebo relativním způsobem. Absolutní zánik vlastnického práva nastane v případě, kdy dojde k samotnému zániku bytové jednotky, čímž dojde ke zničení věci, a je tak nemožná existence vlastnického práva k ní. Oproti tomu při relativní zániku vlastnické právo zaniká jen původnímu vlastníku a vzniká novému pomocí nabývacích titulů, jako je např. kupní, směnná či darovací smlouva, kdy dochází k převodu jednotky z vlastní vůle původního vlastníka. Bez vůle vlastníka může vlastnické právo k bytu zaniknout např. rozhodnutím státního orgánu (např. při propadnutí majetku v trestním řízení) nebo smrtí (dochází tak k přechodu vlastnického práva na dědice).⁹⁷

Zákon o vlastnictví bytů zná v § 5 odst. 6 a 7 opačnou konstrukci k vymezení jednotek prohlášením vlastníka, a to jejich sjednocení do jedné věci. Zrušením bytového vlastnictví dosud existující jednotky jako samostatné věci zanikají a zpětně se stávají součástí budovy.⁹⁸ Takové jednotky přestávají být jednotkami dle ZOVB, ale zůstávají předměty jiných občanskoprávních vztahů, např. nájemní vztahu.⁹⁹ V NOZ se tato situace upravuje obdobně v § 1217 – § 1219, ovšem musíme přihlížet k zpětnému zavedení superficiální zásady do NOZ, kdy se bytové vlastnictví bude tímto způsobem měnit v podílové spoluvlastnictví nemovité věci.

ZOVB upravuje dva taxativně vymezené způsoby zániku vlastnictví jednotky, a to dohodou vlastníků všech jednotek v domě o jejich přeměně na podílové spoluvlastnictví budovy, anebo jednostranným rozhodnutím jediného vlastníka všech jednotek v domě o jejich přeměně na vlastnictví budovy.¹⁰⁰ To znamená, že lze kdykoli odvolat prohlášení o vymezení jednotek, ať už to učiní vlastník všech jednotek sám před převedením vlastnictví k jednotkám v domě, nebo všichni noví vlastníci, kteří tak zruší společnou dohodou prohlášení učiněné jinou osobou.¹⁰¹

Oba tyto způsoby zrušení bytového vlastnictví nastávají ve dvou fázích. V první fázi dosavadní vlastník či vlastníci jednotek učiní právní úkon sepsaný formou notářského zápisu. Pokud by tato forma nebyla dodržena, byl by tento právní úkon absolutně neplatný dle § 40 odst. 1 ObčZ a došlo by tak k odmítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí dle § 5 odst. 1 písm. d) KatZ. Tato zpřísněná forma právního úkonu je diskutabilní v případě, kdy je vlastníkem jednotek jediný vlastník, protože zde není nikdo, koho by mělo toto ustanovení chránit.^{102 103} Pokud je vlastníkem všech jednotek jediná osoba, ať už se jedná o fyzickou či právnickou osobu,

⁹⁷ FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*. Brno: Masarykova univerzita, 2002, s. 122.

⁹⁸ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 157.

⁹⁹ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 70.

¹⁰⁰ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 157.

¹⁰¹ RYCHETSKÝ, Pavel a kol. *O vlastnictví bytů*. *Právní rádce*, 1994, č. 6, s. 24.

¹⁰² DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 163.

¹⁰³ Shodně viz HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 54.

nebo o manžele¹⁰⁴ či spoluvlastníky¹⁰⁵ všech jednotek, učiní se jednostranné prohlášení o zrušení vymezení jednotek dle § 5 odst. 7 ZOVB. Jsou-li jednotky v domě již rozdělené do vlastnictví různých osob, tak musí být uzavřena dohoda. Další fází zrušení bytového vlastnictví bude podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, s čímž se pojí věcné právní účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Podmínkou zde bude doložení prohlášení jediného vlastníka o zrušení vlastnictví jednotek nebo dohody o zrušení bytového vlastnictví v případě více vlastníků jednotek.¹⁰⁶ Na základě tohoto vkladu zaniká vlastnictví jednotek a vznikne vlastnictví budovy jediným vlastníkem nebo podílové spoluvlastnictví budovy, kdy velikost spoluvlastnických podílů bude vycházet ze spoluvlastnických podílů na společných částech domu.¹⁰⁷

ZOVB se nezabývá řešením otázky právních vztahů k pozemku vzniklým na základě tohoto zákona po zrušení bytového spoluvlastnictví. De lege lata není stavba součástí pozemku, a ani pozemek není součástí předmětu vlastnictví jednotky, do níž patří vlastnictví jednotky i podíl na spoluvlastnictví společných částí domu. Vztahy k pozemku tak zůstávají po zrušení bytového spoluvlastnictví nezměněny a nadále budou odpovídat velikosti spoluvlastnických podílů na budově. Tento spoluvlastnický podíl k pozemku už ale nebude neoddělitelně spjat se spoluvlastnickým podílem na budově, protože superficies solo non cedit dle § 120 odst. 2 ObčZ.¹⁰⁸ Pokud by vlastníci jednotek nebyli spoluvlastníky pozemku a měli by pouze věcné břemeno k pozemku dle § 21 odst. 5 ZOVB, pak toto věcné břemeno zrušením bytového spoluvlastnictví zaniká, neboť jeho existence spočívala na vlastnictví jednotky.¹⁰⁹

Práva a povinnosti vlastníků jednotek přecházejí zrušením bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastníky nebo vlastníka budovy, jak lze dovodit analogicky z 20 odst. 3 ZOVB.¹¹⁰ Sporné se zdají být případy, kdy byly práva a povinnosti spojené s jednotkou. Např. závazková práva dle J. Fialy by měly zůstat i dle mého názoru beze změny a jejich subjektem bude nadále osoba, která byla vlastníkem jednotky. Opačný názor zastává T. Dvořák,¹¹¹ který poukazuje na solidaritu podílových spoluvlastníků dle § 139 odst. 1 ObčZ. Pokud jde o věcná práva, mají být vázána s vlastnickým právem k podílu na budově.¹¹²

¹⁰⁴ Viz DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 162, kde je řečeno, že je tento postup zrušení bytového vlastnictví možný jen v případě, kdy jsou v SJM všechny jednotky v domě

¹⁰⁵ Opačně viz DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 162, kde připouští, že se jedná o spornou otázku, neboť se jedná o jediného vlastníka z hlediska práva, jinak se analogicky použije postup dle § 5 odst. 6 ZOVB.

¹⁰⁶ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 71.

¹⁰⁷ CHALUPA, Luboš a kol. *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 23.

¹⁰⁸ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 77.

¹⁰⁹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 157 – 158.

¹¹⁰ Tamtéž, s. 158.

¹¹¹ Tamtéž, s. 159 – 160.

¹¹² FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 72.

3.4. Obsah vlastnického práva k bytu

Obsahem vlastnického práva k bytu je souhrn subjektivních práv a povinností, zejména k bytu a společným částem domu. Pro vlastníka je nejdůležitějším právem vlastnit majetek, jak vyplývá z čl. 11 odst. 1 LZPS.¹¹³ Z vlastnického práva k bytu ovšem vlastníkovi vyplývají i další práva a také povinnosti. Jejich výčet je obsáhlý, jelikož jsou upraveny jak v občanském zákoníku, tak i v zákoně o vlastnictví bytů a některých veřejnoprávních předpisech.

V § 123 ObčZ má vlastník právo předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním, ovšem jen v mezích zákona. S ohledem na specifičnost bytového vlastnictví se tato vlastnická oprávnění použijí i pro vlastníka bytu. K oprávnění vlastníka užívat byt patří zejména právo v bytě bydlet, neboť se jedná o jednu ze základních lidských potřeb a jistot v současné společnosti. Bydlet v bytě může nejen vlastník, ale i další osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mezi které patří zejména vlastníková rodina (např. manžel, partner a děti) nebo kdokoli cizí, je-li tak dohodnuto s vlastníkem bytu, např. na základě nájemní smlouvy dle § 685 a násl. ObčZ, což ale již náleží do dispozičního oprávnění s věcí.¹¹⁴

Mimo tyto výslovně formulovaná oprávnění může vlastník věc opustit nebo zničit, což ale v případě bytového vlastnictví činí řadu potíží. Opuštění věci si lze představit jako situaci, kdy se vlastník rozhodne nestarat se o její osud. To ovšem může vyvolat zánik vlastnického práva jen v případě, kdy se rozhodne již nadále nebýt vlastníkem věci a toto rozhodnutí navenek projeví.¹¹⁵ V případě opuštění bytu je situace složitější v tom smyslu, že se jedná o nemovitou věc, která je zapsána v katastru nemovitostí. Proto je nemožné opustit byt pouhým faktickým projevem (např. nestaráním se o osud bytu po jeho opuštění), ale je nutné učinit jednostranný projev, nikoli nutně písemný, který bude sloužit jako podklad pro zápis této skutečnosti do katastru nemovitostí. Zánik vlastnického práva nastane až jeho výmazem a novým vlastníkem bytu a podílu na společných částech domu a pozemku se stane obec (a to ex lege, poté je zápis do katastru již pouze deklaratorní), na jejímž území se nachází dle § 135 ObčZ.¹¹⁶

V případě zničení věci, tedy bytu, nelze v plné míře toto právo vlastníka věci uplatnit, neboť by tento výkon práva měl negativní vliv na vlastnictví ostatních vlastníků jednotek v domě, jak vyplývá ze samotné povahy bytu, který je chápán jako neoddělitelná část budovy. Zničení bytu proto nepřipouští § 13 odst. 3 ZOVB.¹¹⁷

¹¹³ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 82.

¹¹⁴ Tamtéž, s. 82 – 83.

¹¹⁵ Viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 26. dubna 2005, sp. zn. I. ÚS 696/02, kde je uvedeno, že: „Právo opustit věc je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (i konkludentní), nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva.“

¹¹⁶ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita, s. 143 – 144.

¹¹⁷ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 84.

Dále se vlastník dle § 127 ObčZ musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Pokud by někdo zasahoval do jeho vlastnických práv, má naopak vlastník k dispozici proti neoprávněnému zásahu žalobu na vyklizení na tom, kdo neoprávněně věc užívá nebo zápůrčí žalobu na zdržení se určitého chování.¹¹⁸ Na to navazuje § 13 odst. 3 ZOVB, kde je povinností vlastníka zdržet se ohrožování výkonu vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek pokud provádí úpravy vlastní jednotky. Pokud vlastník jednotky v domě provádí úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může tak činit jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Vlastník jednotky v praxi ale většinou nedbá, zda svou činností při úpravách a opravách bytu nezasahuje do vlastnických práv jiných vlastníků jednotek v domě. Tento problém, kdy nedocházelo k možným kontrolám ze strany osoby odpovědné za správu domu, bude řešit nově § 1182 NOZ, kde je stanoveno právo této osobě domoci se vstupu do bytu po vyzvání jeho vlastníka a vykonat zde kontrolu prováděných prací.¹¹⁹

Přísnější požadavky zákon stanoví vlastníkovi jednotky, pokud hodlá úpravami měnit vnitřní uspořádání domu a bude se měnit velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V tomto případě je nutné uzavřít se všemi vlastníky jednotek v domě smlouvu o výstavbě, a také se vyžaduje splnění jednak všech náležitostí stanovených pro tuto smlouvu a dále souhlas všech vlastníků jednotek se smlouvou.¹²⁰

Pokud by vznikla závada nebo poškození na jiných jednotkách nebo společných částech v domě zaviněním vlastníka jednotky nebo těmi, kdo s ním jednotku užívají, přičemž se nečiní rozdíl mezi osobami, které jednotku užívají trvale nebo dočasně, ani na základě jakého právního důvodu jednotku obývají,¹²¹ je zakotvena povinnost pro tohoto vlastníka odstranit nepříznivý stav dle § 13 odst. 2 ZOVB. Je dána tak přednost vyřešení nastalé situace jejím uvedením v předešlý stav, před obecnou náhradou škody primárně v penězích, jako je tomu v § 442 odst. 2 ObčZ.

Řada práv a povinností pro vlastníky bytů jsou obsažena v § 13 – § 16 ZOVB. Hned na úvod v § 13 odst. 1 je obsaženo právo vlastníka podílet se na správě domu, která může být vykonávána vlastníky jednotek, a to v poměru jaký odpovídá velikosti podílu na společných částech domu, pokud si toto dispozitivní ustanovení neupraví vlastníci jednotek odlišně souhlasem všech vlastníků. Dále může být správa domu vykonávána třetí pověřenou osobou nebo je tato činnost vykonávána společenstvím vlastníků jednotek, které vznikne jako právnická osoba ex lege za podmínky § 9 odst. 3 ZOVB.¹²²

¹¹⁸ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 82 – 83.

¹¹⁹ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 313.

¹²⁰ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 200 – 201.

¹²¹ Tamtéž, s. 200.

¹²² Tamtéž, s. 199.

Dle § 13 odst. 7 ZOVB vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Nejasná je návaznost tohoto ustanovení na § 12 ZOVB, kde je stanoveno, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Dále z tohoto § 12 vyplývá, že každý vlastník jednotky přímo odpovídá věřiteli za závazky vzniklé při správě společných částí domu a jedná se o odpovědnost dílčí, nikoli solidární, jak je obecně upraveno u spoluvlastnictví dle § 139 odst. 1 ObčZ. Oproti tomu je v § 13 odst. 7 ZOVB zaveden ručitelství závazek, i když také dílčí. Vychází se tak z toho, že pokud v domě existuje SVJ, použije se § 13 odst. 7 ZOVB, pokud nevzniklo, nastupuje užití § 12 ZOVB. Tento vztah mezi oběma ustanoveními ovšem ze zákona neplyne a do praxe to přináší nejasnost při jejich výkladu a užití.¹²³

Finanční stránku při správě domu upravuje § 15 odst. 1 ZOVB, kde je zakotvena povinnost všech vlastníků jednotek podílet se příspěvkem na náklady ve výši, která odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li vlastníky tato povinnost upravena odlišně jednomyslným souhlasem všech vlastníků jednotek. Pro zajištění této situace slouží jednak dle § 15 odst. 2 ZOVB předem určené finanční prostředky, které slouží jako záloha pro předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Dále mohou dle § 15 odst. 3 ZOVB ostatní řádně platící vlastníci jednotek využít možnosti vzniku zákonného zástavního práva k jednotce, kterou vlastní neplatící dlužník v domě. Takové zástavní právo vzniká ke dni, kdy pohledávka dlužníka vzniklá z povinnosti hrazení nákladů na správu domu dle § 15 odst. 1 ZOVB pravomocně přisouzena soudem ostatním vlastníkům jednotek nebo společenství vlastníků jednotek a nabude právní moci. Poté lze pohledávku za dlužníkem uspokojit z výtěžku prodeje zastavené jednotky.¹²⁴

¹²³ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jíří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 186 – 187.

¹²⁴ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 208 – 213.

3.5. Sousedské vztahy

Sousedským právem v objektivním smyslu rozumíme souhrn právních norem, které upravují vztahy mezi vlastníky sousedících nemovitostí při výkonu jejich vlastnického práva. Zákonodárce se úpravou těchto vztahů snažil předejít možným v budoucnu vzniklým problémům a konfliktům, v našem případě mezi vlastníky jednotek v domě.¹²⁵ Bytové vlastnictví pak předpokládá, že vlastníkovvi jednotky náleží vlastnictví jednotky v domě spojené s vlastnickými oprávněními, a dále spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku. Oproti tomu stojí omezení tohoto oprávnění vůči stejným právům ostatních vlastníků v domě. Dle § 1175 NOZ bude vlastník oprávněn svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat byt (a užívat společné části), ale jen takovým způsobem, aby neztížil jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv.

V následujícím textu budu při zkoumání sousedských vztahů, jejichž ideální bezproblémový průběh vyplývá z ústavního předpisu čl. 11 odst. 3 LZPS, kde je výslovně stanoveno, že vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých, nesmí být v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy a jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem, vycházet pro názornost z předpokladu, že existuje dům s byty dle ZOVB, které jsou ve vlastnictví různých vlastníků. Tyto vlastníky jednotek můžeme nazývat sousedy, i když si někteří z nich budou bližšími sousedy než jiní, např. mají byty vedle sebe v horizontální rovině, neboť mají společnou jednu či více obvodových zdí, anebo jeden byt je vůči druhému nadřazen ve vertikální rovině a tyto byty mají tak společnou vždy stropní zeď a podlahovou plochu.¹²⁶

Významným ustanovením pro řešení sousedských vztahů je § 127 ObčZ, který ve větě první obsahuje generální klauzuli,¹²⁷ kdy vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Tato klauzule je velmi přísná, neboť obsahuje v sobě samotné znemožnění výkonu, tak i jen pouhé jeho ohrožení, které musíme chápat tak, že nedošlo prozatím k zásahu do výkonu vlastnického práva, ale takové nebezpečí zásahu hrozí.¹²⁸ V další části § 127 ObčZ nalezneme demonstrativní výčet možných způsobů porušení generální klauzule. Pro výklad tohoto ustanovení musíme vycházet ze specifčnosti bytového vlastnictví.

Prvním z možných porušení klauzule z demonstrativního výčtu § 127 ObčZ je ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, kdy vlastník věci nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo

¹²⁵ ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 290.

¹²⁶ HOBZA, Otakar. *Vlastnictví bytu-3.díl* [online]. Abtou.cz, 29. května 2011 [cit. 20. prosince 2012]. Dostupné na <<http://www.abtou.cz/vlastnictvi-bytu%E2%80%933-díl>>.

¹²⁷ ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 291.

¹²⁸ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 200.

pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby. Podobné ustanovení již obsahuje ZOVV v § 13 odst. 3, který se použije přednostně mezi vlastníky jednotek v domě jako *lex specialis* vůči úpravě v ObčZ.¹²⁹

Dalším významným porušením klauzule jsou imise, jimiž rozumíme jakékoli rušivé vlivy, které mají příčinu na nemovitosti jednoho a následky na nemovitosti jiného vlastníka (tzv. sousední nemovitosti, které ovšem nemusí být pouze v bezprostřední blízkosti). Tyto imise mohou vznikat aktivní činností vlastníka (např. hlasitá hudba, kouř) nebo jeho pasivitou, když nezabrání např. unikání zápachu z kompostu. V těchto případech je nutné, aby takové obtěžování imisemi bylo nad míru přiměřenou poměrům. Nejde tak o běžné obtěžování či ohrožení práv souseda, ale o obtěžování či ohrožení práv podstatné. To se posuzuje nikoli subjektivně, ale vždy objektivně a v konkrétním případě, a je-li zapotřebí, užije se i znaleckých posudků.¹³⁰ Občanský zákoník zná imise, jako jsou hluk, prach, popílek, kouř, plyny, páry, pachy, pevné a tekuté odpady, světlo či stínění, vibrace a navíc i zákaz vnikání chovaných zvířat na sousedův pozemek (nikoli byt). *De lege ferenda* bych navrhol pojem pozemek nahradit za „nemovitost“. Nejčastější imisí mezi sousedy v domě s jednotkami tak bude zřejmě obtěžování hlukem, ať již jde o hlasitý zvuk z radia či televize, hlasité projevy sousedů apod.

V § 127 odst. 3 ObčZ najdeme institut vstupu na pozemek a stavby na něm stojící na nezbytnou dobu a v nezbytné míře. Dále je zde uvedena objektivní odpovědnost toho, kdo způsobí škodu na pozemku nebo na stavbě. Opět ale v ZOVV najdeme speciální ustanovení pro vlastníky jednotek v domě dle § 13 odst. 4, kdy je vlastník jednotky povinen umožnit po předchozím vyzvání přístup do své jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku. A pokud vlastník jednotky způsobí dle § 13 odst. 2 ZOVV závady a poškození na jiných jednotkách nebo společných částech domu, je povinen na svůj náklad odstranit tyto závady a poškození, které způsobil sám nebo osoby, které s ním užívají jednotku v domě.

¹²⁹ HOBZA, Otakar. *Vlastnictví bytu-3.díl* [online]. Abtou.cz, 29. května 2011 [cit. 20. prosince 2012]. Dostupné na <<http://www.abtou.cz/vlastnictvi-bytu%E2%80%933-dil>>.

¹³⁰ ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 290 – 292.

4. Společenství vlastníků jednotek

4.1. Právní povaha společenství vlastníků jednotek

Zákon o vlastnictví bytů upravuje společenství vlastníků jednotek (dále také jako „společenství“) ve svém § 9 a násl. na základě novely, která byla provedena účinností zákona č. 103/2000 Sb. ke dni 1. července 2000. Touto novelou byl do českého právního řádu zaveden dosud neexistující druh právnické osoby, dnes běžně označované zkratkou SVJ.¹³¹

Před účinností novely existovalo SVJ jen jako společenství osob bez právní subjektivity a z právních úkonů, které se týkaly společných věcí, byli oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů jen vlastníci jednotek dle § 12 ZOVB ve znění účinném před přijetím novely č. 103/2000 Sb. Ta společenství, která vznikla až po účinnosti novely č. 103/2000 Sb., se staly právnickou osobou ex lege k okamžiku, kdy byly splněny podmínky stanovené v § 9 odst. 3 ZOVB, ovšem společenství vzniklá před novelizací zákona se stala právnickými osobami s právní subjektivitou již ke dni účinnosti novely, tedy dnem 1. července 2000.¹³²

Takto významnou novelu ZOVB ovšem nepodporovala skupina poslanců, která podala návrh k Ústavnímu soudu na zrušení § 9-11 ZOVB,¹³³ která byla toho názoru, že vznik SVJ jako právnické osoby narušuje konkrétně princip právní jistoty zakotvený v čl. 1 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, neboť právní úkony těchto právnických osob a výkon práv spojených se správou domu mají nahradit právní vztahy, které byly konstituovány výhradně na smluvním základě, a dále že nová ustanovení o právnické osobě mají nepřímou zpětnou účinnost.¹³⁴ Ústavní soud na to v nálezu ve věci sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 Sb. vyslovil názor, že:

„Základní změnou, provedenou zde zákonem č. 103/2000 Sb., je, že společenství vlastníků jednotek získalo právní subjektivitu (v oblasti, která je součástí předmětu jeho činnosti) nezbytnou pro řádné zabezpečení úkolů společenství, jakož i smyslu a účelu jeho vzniku. Tato úprava je bezpochyby v dispozici demokratického zákonodárce, který z principu věci musel stanovit podmínky, za kterých tato právnická osoba, způsobila vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech, spojených se správou domu, vznikne.

Za zpětně působící by bylo možné novou právní úpravu považovat jen tehdy, kdyby konstitovala vznik společenství přede dnem své účinnosti. Zákon však jednoznačně stanoví svou účinnost do budoucna a je z tohoto hlediska v souladu s ústavním pořádkem České republiky.“

Společenství vlastníků jednotek je v dnešním pojetí právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) ObčZ, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se. Pro SVJ je stanovena

¹³¹ CHALUPA, Luboš a kol. *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 25.

¹³² SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 96.

¹³³ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 103.

¹³⁴ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000

v zákoně pouze tzv. speciální či oprávněná právní subjektivita. Omezení tohoto oprávnění je dané v § 9 odst. 1 ZOVB, kdy SVJ může vykonávat jen ta práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (např. provoz kotelny),¹³⁵ jiné úkony by byly nicotné z důvodu nedostatku způsobilosti společenství.¹³⁶ Podobnou právní úpravu nalezneme v Rakousku i Německu. Zatímco v Rakousku se právní subjektivita společenství omezuje pouze na vykonávání práv a povinností spojených se správou domu, tak v Německu může SVJ nabývat práva a zavazovat se s třetími osobami či vlastníky bytů ve všech věcech, které souvisí s tímto podílovým spoluvlastnictvím nemovitosti.¹³⁷

Oproti předchozí úpravě může společenství nabývat dle § 9 odst. 1 ZOVB věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, ovšem opět pouze k účelům správy, provozu a oprav společných částí domu. Podobně upravenou má SVJ i způsobilost k právním úkonům, a to na základě § 9a ZOVB, který stanoví, že společenství je oprávněno činit právní úkony. Může tak především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti dle tohoto zákona, např. uzavírat smlouvy k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, smlouvy na pojištění domu nebo uzavírat nájemní smlouvy v případech nájmu společných částí domu.

Správou domu se v ZOVB rozumí jednak samotná správa společných částí domu a pozemku, tak i jejich provoz a údržba, přičemž se zde nejedná o správu, provoz a údržbu jednotek v domě, kdy jsou tyto záležitosti plně v moci vlastníků jednotek.¹³⁸ Pod správu společných částí spadají nejrůznější činnosti, např. péče o údržbu a oprav společných částí, dále i zajištění dodávky elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, odvoz tuhého komunálního odpadu, čištění komínů, protipožární opatření a provoz výtahu.¹³⁹ Je možné se domnívat, že takto odborné činnosti, k nimž jsou zapotřebí určité dovednosti a schopnosti, může společenství vlastníků jednotek zadávat i jiným subjektům, a tak vytvořit pozici správce, jež znala úprava ZOVB účinná do 30. 6. 2000.¹⁴⁰

¹³⁵ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 104.

¹³⁶ DVORÁK, Tomáš. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*, 2008, č. 12, s. 23.

¹³⁷ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita, s. 149 – 150.

¹³⁸ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 102.

¹³⁹ Demonstrativní výčet úkonů souvisejících se správou domu nalezneme v čl. III vzorových stanov společenství vlastníků jednotek, které tvoří přílohu k nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

¹⁴⁰ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 104.

4.2. Vznik společenství vlastníků jednotek

Počátek existence SVJ jako právnické osoby se rozpadá do dvou fází při jejím konstituování. Narozdíl od tradiční úpravy, kdy dochází nejprve k založení a až poté ke vzniku nové právnické osoby, tak je v ZOVB de lege lata tento proces obrácený. SVJ vzniká ex lege po splnění předepsaných podmínek v zákoně a teprve poté je ustaveno na shromáždění vlastníků jednotek a zapsáno do rejstříku společenství.¹⁴¹

Jiný právní názor (ke kterému se též přikláním) předkládá J. Čáp, který dovozuje, že SVJ vzniká zcela jiným způsobem než je tomu u vzniku právnických osob. Podle něj zde není zaveden dvoufázový proces, protože zápis v rejstříku společenství nemá konstitutivní význam, ale jen význam deklaratorní, a tedy vznik SVJ není spojen se zápisem v tomto rejstříku.¹⁴² Jako právnická osoba tedy vzniká nikoli na základě právního úkonu vlastníků jednotek v domě, ale již okamžikem splnění zákonem stanovených podmínek. Jiný způsob vzniku společenství není dle zákona možný. Z toho nakonec vyplývá, že vlastníci nemohou založit společenství dříve, jeho vznik oddálit, či zcela vyloučit.¹⁴³

Vznik společenství je uveden jednak v § 9 odst. 3 ZOVB. Podle tohoto ustanovení společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem¹⁴⁴ doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Bohužel v ZOVB zcela chybí úprava vzniku společenství v domech s jednotkami, které vznikly na základě smlouvy o výstavbě podle § 17 a § 18.¹⁴⁵

Přesné určení dne vzniku společenství bývá často obtížné. Podle § 133 odst. 2 ObčZ převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Právní účinky smlouvy tedy nastávají již jejím vkladem, a to ke dni podání návrhu na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu. Následné doručení listin účastníkům vkladového řízení nevyvolává žádné právní následky (kromě předpokládaného vzniku společenství dle ZOVB), a pokud katastrální úřad vyzve účastníky smlouvy, aby si příslušné vyhotovení vyzvedli, tak s případným nevyzvednutím těchto listin neplatí účastníkům smlouvy žádný postih.¹⁴⁶

Vznik společenství ex lege je vázáno dle § 9 odst. 3 ZOVB na doručení listiny s doložkou právní moci o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí poslednímu ze tří spoluvlastníků, kdy

¹⁴¹ DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 291.

¹⁴² SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 110.

¹⁴³ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 164.

¹⁴⁴ Jde o speciální úpravu s předností před obecnou, která dle § 19 odst. 2 ObčZ určuje vznik právnické osoby dnem, ke kterému jsou zapsány do zákonem stanoveného rejstříku, ovšem jen pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

¹⁴⁵ KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. akt. vyd. Praha: Linde, a.s., 2008, s. 89.

¹⁴⁶ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 106.

tímto okamžikem vzniká právnická osoba, tedy SVJ. Katastrální úřad má povinnost informovat ostatní vlastníky jednotek o tom, že došlo k nabytí vlastnického práva k jednotce na třetího vlastníka,¹⁴⁷ ale neinformuje, kdy byla tomuto vlastníkovi doručena listina s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí. Poté záleží na iniciativě samotných vlastníků jednotek v domě, aby si zjistili tuto informaci, ať již od katastrálního úřadu nebo od nového vlastníka jednotky.

Případné řešení předkládá M. Selucká. Podle jejího názoru má společenství vzniknout již dnem nabytí vlastnického práva třetího vlastníka, neboť ona koncepce nabytí vlastnického práva třetím subjektem je rozhodnou skutečností.¹⁴⁸ Ale na druhou stranu, kdyby docházelo ke vzniku SVJ již dnem nabytí vlastnického práva, které se nabývá zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí, vznikal by problém, neboť by i společenství vlastníků jednotek vznikalo zpětně, a tedy ke dni, kdy třetí vlastník jednotky podal návrh na vklad. Problémové by bylo zejména (ne)dodržení lhůty ke svolání první schůze shromáždění SVJ, které má být svoláno do 60 dnů od svého vzniku dle § 9 odst. 8 ZOVB.

Společenství se povinně zapisuje dle § 10 odst. 1 ZOVB do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku, tedy krajským soudem, v jehož obvodu se nachází obecný soud subjektu.¹⁴⁹ Rejstříkový zápis byl zaveden již novelou č. 103/2000 Sb., která doplnila znění ZOVB tak, že SVJ se zapisuje do obchodního rejstříku.¹⁵⁰ Novela přinesla teoretické problémy, neboť se společenství muselo považovat za podnikatele podle § 2 odst. 2 písm. a) ObchZ, protože každá osoba zapsaná v obchodním rejstříku se považuje za podnikatele. Nápravu přinesla novela č. 451/2001 Sb. účinná ke dni 31. prosince 2001, od kdy se SVJ nově zapisuje do vlastního rejstříku společenství vlastníků jednotek, čímž došlo k pozbytí statusu podnikatele u SVJ.¹⁵¹

Společenství vzniká pouze pro jeden dům a nelze, aby vzniklo jedno společenství pro více samostatných domů,¹⁵² což je správně zavedeno z důvodu jednoduchosti a účelnosti. V případě jedné budovy, která má více samostatných vchodů s vlastními popisnými čísly lze rozhodnout prohlášením vlastníka, že bude bytový dům rozdělen do více sekcí, které budou fiktivně samostatnými budovami s vlastními SVJ pro každou tuto sekci.¹⁵³

¹⁴⁷ SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 99.

¹⁴⁸ Tamtéž

¹⁴⁹ § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění zákona č. 216/2005 Sb. účinném ke dni 1. července 2005

¹⁵⁰ § 10 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 103/2000 Sb. účinném ke dni 1. července 2000

¹⁵¹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 97.

¹⁵² DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 292.

¹⁵³ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 101.

4.3. Členství vlastníka bytu ve SVJ

Vznik členství vlastníka bytu (dále i jako „vlastníka jednotek“) ve společenství upravuje § 9 odst. 5 a 6 ZOVB. Lze tak rozlišovat vznik členství vlastníka jednotky, které je spojené se současným vznikem společenství a dále vznik členství ve společenství až v průběhu jeho existence v souvislosti s nabytím vlastnického práva k jednotce.¹⁵⁴

Společenství označujeme jako tzv. sdružení osob s nuceným, relativně vázaným členstvím z několika důvodů. Prvním důvodem je, že se každý vlastník jednotky stává jeho členem ex lege, bez nutnosti svou účast založit vůlí. Dalším důvodem je, že nelze takové společenství jednostranně opustit pouhou výpovědí, ale pouze jen pozbytím vlastnického práva převodem jednotky.¹⁵⁵ Na členství vlastníka jednotky ve společenství hledíme jako na akcesorický vztah mezi povinností být vlastníkem jednotky a zároveň členem SVJ, s čímž je navíc spojeno spoluvlastnictví společných částí domu. Tento vztah spojující vlastnictví jednotky a členství ve SVJ se jeví být žádoucí vzhledem k čl. 11 odst. 3 věta první LZPS, která je součástí ústavního pořádku České republiky, kde je stanoveno, že vlastnictví zavazuje,¹⁵⁶ a na základě tohoto ustanovení mají vlastníci jednotek povinnost se o svůj majetek náležitě starat spolu se současnou správou společných částí domu, jenž tuto správu naplňují skrze SVJ.

V § 9 odst. 5 ZOVB je stanoveno, že členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Toto ustanovení se vykládá ve smyslu, že členství ve společenství je vázáno na dispozici s vlastnictvím jednotky. V případě nabytí vlastnictví jednotky převodem nebo přechodem je nutno považovat za okamžik vzniku členství okamžik nabytí vlastnického práva k jednotce, a to dnem, ke kterému byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V praxi se vyskytují větší potíže v případě přechodu vlastnictví jednotky, tj. jejím zděděním. Pokud se v dědickém řízení objeví více potencionálních dědiců, bývá takové řízení zdlouhavé, a teprve po jeho skončení je známo, kdo děděním nabyl vlastnické právo k jednotce. Navíc v mezidobí vznikají pohledávky vůči SVJ za nezaplacené členské příspěvky vykládané na správu domu a pozemku, které dědic nechce zaplatit, neboť jednotku v tomto mezidobí nevyužíval (i když se právně stal dědicem již ke dni smrti zůstavitele, ale do skončení dědického řízení o tomto svém statusu neměl jistotu). Tento spor se posléze většinou řeší vzájemnou dohodou. Složitější je situace, kdy dědic po nabytí svého vlastnického práva k jednotce se dožaduje neplatnosti přijatého usnesení na shromáždění vlastníků jednotek, a to z důvodu, že nebyl na toto shromáždění pozván v době, kdy probíhalo dědické řízení (zvláště složitá je tato otázka pokud se

¹⁵⁴ FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 109.

¹⁵⁵ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 250.

¹⁵⁶ PETR, Pavel. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě. *Právní fórum*, 2010, č. 6., s. 280.

o dědictví uchází více subjektů oproti jedinému potencionálnímu dědici). Jako možné řešení lze použít ustanovení § 20 odst. 4 ZOVB, kde je řečeno, že vlastník jednotky je povinen oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky, problémem zůstává použití tohoto ustanovení v případě, že řízení dosud pravomocně neskončilo. Také není v zákoně řešena otázka, zda by mohla tato osoba po jejím pozvání na shromáždění vlastníků hlasovat spolu s ostatními vlastníky jednotek, neboť dosud nemá vlastnické právo k bytu.¹⁵⁷

V § 9 odst. 6 ZOVB je stanoveno, že vznik členství je také vázán na vznik společenství, které vznikne nejpozději dnem vzniku tohoto společenství. Členství dalších vlastníků jednotek ve společenství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce. Jde o tzv. originární (T. Dvořák zastává názor, že jediným originárním způsobem nabytí vlastnického práva k jednotce je výstavba bytu)¹⁵⁸ způsob nabytí vlastnického práva, protože vlastník jednotky je jejím prvním vlastníkem v době, kdy dochází k rozdělení domu na bytové jednotky.¹⁵⁹

Pokud k jedné jednotce má více osob vlastnické právo (tedy jde o tzv. spoluvlastnictví, popř. společné jmění manželů), je takové společné členství jednotky řešeno v zákoně pouze okrajově. I když to není v ZOVB výslovně uvedeno, tak členství vzniká všem spoluvlastníkům jednotky, tak i manželům, jež mají jednotku v SJM. Pro účel tohoto společného členství se použije analogicky jim nejbližší předpisy, a to § 9 odst. 5 ZOVB¹⁶⁰ a dále lze vycházet z čl. XIII odst. 2 a 3 vzorových stanov uvedených v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Zánik členství ve společenství je vázán na několik skutečností. Podle čl. XV SVJ Stanov členství zaniká převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, úmrtím člena společenství (pokud se jedná o fyzickou osobu), zánikem člena společenství (pokud jde o právnickou osobu bez právního nástupce) a dále např. i zánikem takové jednotky.

¹⁵⁷ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 122 – 125.

¹⁵⁸ Viz DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 86.

¹⁵⁹ HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPLECHOVÁ, Marta, OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 91.

¹⁶⁰ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 122 – 123.

4.4. Orgány společenství vlastníků jednotek

V § 9 odst. 7 – 13 ZOVB najdeme zákonné ustanovení o orgánech společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k povaze SVJ jako právnické osoby – soukromoprávní korporace¹⁶¹ – má společenství obligatorně následující orgány: shromáždění vlastníků jednotek (dále také jen jako „shromáždění“) a výbor společenství (dále jen „výbor“) jako statutární orgán. Není-li zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru jednoho z vlastníků jednotek, známého také pod názvem pověřený vlastník. Tyto orgány se nemohou své působnosti vzdát nebo ji delegovat na fakultativně volené orgány. Naproti tomu si může shromáždění vlastníků usnesením atrahovat působnost jiných orgánů.¹⁶²

Fakultativně se mohou další orgány SVJ určit ve stanovách společenství, jako je např. kontrolní komise nebo revizor.¹⁶³ Tyto orgány jsou zřízeny za nejrůznějším účelem a zřizují se na základě volného uvážení shromáždění. Po jejich zachycení ve stanovách se následně zvolí členové těchto orgánů.¹⁶⁴ Všechny orgány společenství (obligatorní i fakultativní) musí být podle § 9 odst. 14 písm. c) ZOVB obsaženy ve stanovách společenství, kde budou upravena i jejich práva a povinnosti a taktéž způsob jejich svolávání.¹⁶⁵

Výbor společenství a fakultativní orgány jsou tzv. volené orgány společenství. Jejich členy mohou být pouze fyzické osoby, které jsou členem SVJ nebo zmocnění zástupci právnické osoby, která je také členem SVJ. Tato osoba musí být ke dni volby starší 18 let a mít způsobilost k právním úkonům. Navíc nesmí být jedna osoba členem ve dvou a více volených orgánů.¹⁶⁶

Nedostatkem současného zákona je jednak nekomplexnost ustanoveních obsahujících úpravu působností orgánů SVJ a také konkrétní rozdělení působností mezi jednotlivé orgány, tedy co bude svěřeno do rozhodování nejvyššímu, statutárnímu či kontrolnímu orgánu. Dodatečnou úpravu působností orgánů SVJ nalezneme až ve vzorových stanovách. Ovšem těmito vzorovými stanovami se nemusí SVJ řídit (kromě obligatorních náležitostí požadované ZOVB pro stanovy SVJ a kogentních ustanovení upravující vznik, existenci, právní postavení, předmět činnosti, soustavu orgánů atd.) a schválit si vlastní stanovy společenství.¹⁶⁷

¹⁶¹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 304.

¹⁶² Tamtéž

¹⁶³ Čl. VI odst. 1 Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, jak vyplývá ze změn provedených nařízením vlády č. 151/2006 Sb.

¹⁶⁴ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 304.

¹⁶⁵ HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPĚLECHOVÁ, Marta, OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 59.

¹⁶⁶ Čl. VI odst. 2 – 3 Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, jak vyplývá ze změn provedených nařízením vlády č. 151/2006 Sb.

¹⁶⁷ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 125 – 135.

4.4.1. Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek dle § 9 odst. 8 ZOVB, který je tvořen podle čl. VII odst. 1 SVJ Stanov všemi členy společenství. V ZOVB bohužel chybí ustanovení s komplexním vymezením jeho působnosti, kterou poté musíme dovozovat z několika roztroušených zmínek v zákoně,¹⁶⁸ a poté ze vzorových stanov v čl. VII odst. 2 a 3, kterými se mohou členové SVJ inspirovat při tvoření vlastních stanov.

Do působnosti shromáždění můžeme zařadit dle § 9 odst. 8 ZOVB schvalování stanov společenství a volbu výboru či pověřeného vlastníka a dalšího orgánu podle stanov, dále pak v § 11 odst. 4 a 5 ZOVB upravují záležitosti, v nichž rozhoduje shromáždění a požadavky na počet hlasů k přijetí usnesení shromáždění. Vzorové stanovy pak obsahují v čl. VII odst. 3 širokou škálu působnosti, o které shromáždění může rozhodovat. Dále zde stanoví možnost úpravy působnosti v dalších záležitostech, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Po vzniku společenství, je třeba svolat první schůzi shromáždění. Zákon o vlastnictví bytů dle § 9 odst. 8 určuje lhůtu ke konání shromáždění do 60 dnů po vzniku společenství, které by měl svolat původní vlastník budovy. Na této schůzi má shromáždění schválit stanovy společenství a volit své orgány. Na této schůzi musí být přítomen notář, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu budou tvořit schválené stanovy společenství. Na dalších schůzích, na kterých dochází ke změně stanov nebo k dalším volbám do orgánů, již není účast notáře a vyhotovení notářského zápisu ze schůze ze zákona povinná, jako tomu bylo před účinností novely č. 451/2001 Sb. s účinností ke dni 1. ledna 2002.

V případě, že nedojde do zákonem stanovené lhůty k předpokládané schůzi, a nebudou tak zvoleni členové orgánů a schváleny stanovy společenství, postupuje se dle § 9 odst. 9 a 10 ZOVB. Funkci orgánů společenství bude plnit ten vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, a není-li takového vlastníka, budou tuto funkci plnit všichni vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Pokud bylo původním vlastníkem budovy družstvo, tak plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny. Nebudou-li schváleny vlastní stanovy společenství, pak se budou v konkrétním domě právní poměry společenství řídit vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády.

Společenství musí být dle § 11 odst. 1 ZOVB svoláno na shromáždění minimálně jednou ročně. Toto si mohou stanovy SVJ stanovit podrobněji a mohou např. určit, že se shromáždění

¹⁶⁸ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 128.

musí konat častěji nebo do jakého data musí být shromáždění svoláno. Shromáždění se pak sejde z podnětu statutárního orgánu (výbor společenství nebo pověřený vlastník) nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Proto nejprve shromáždění svolává statutární orgán, a pokud tuto svoji povinnost nesplní, mohou shromáždění svolat vlastníci mající zákonem stanovený počet hlasů. Bližší podrobnosti o svolávání a průběhu shromáždění zákon neobsahuje a musíme je dovozovat ze vzorových stanov dle čl. VII.¹⁶⁹

ZOVB neřeší způsob konání shromáždění a hlasování tzv. per rollam ve formě korespondence či jinými prostředky umožňující komunikovat na dálku. Někteří autoři¹⁷⁰ se přiklánějí k názoru, že lze jednat a rozhodovat i mimo shromáždění. Navíc je tato možnost připuštěna ve vzorových stanovách společenství v čl. XII pro případy, kdy podle ZOVB může být potřebný souhlas všech členů SVJ (k usnesení určitých záležitostí) vyjádřen na jedné (či více) listině mimo schůzi společenství. Ovšem toto ustanovení vzorových stanov je kritizováno, neboť taková možnost rozhodování mimo shromáždění by měla být vyjádřena v zákoně jako je tomu např. u společnosti s ručením omezeným v ObchZ.¹⁷¹

Shromáždění je schopné se usnášet, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je dle § 11 odst. 2 ZOVB zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.¹⁷² V případě, že má SVJ pouze tři členy, tak je vždy zapotřebí dle § 11 odst. 6 ZOVB souhlasu všech vlastníků jednotek k přijetí usnesení shromáždění. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Má-li jedna jednotka více vlastníků (spoluvlastníci nebo manželé), tak mají dohromady jeden hlas.

ZOVB neobsahuje ustanovení určující okruh osob, které se mohou účastnit jednání shromáždění, ale dá se odvodit, že vždy přítomnými mohou být vlastníci, spoluvlastníci a manželé, kteří mají jednotku v SJM.¹⁷³ Spornou osobou by mohl být zástupce vlastníka, ať již se jedná o zákonného nebo smluvního zástupce, neboť zákon se o možnosti zastupování na jednání také nezmiňuje. Budeme-li však postupovat analogicky, tak použijeme ustanovení § 31 a násl. ObčZ o udělení plné moci k zastoupení. Zmocněncem pak může být jak člen společenství, tak i jiná osoba, která není vlastníkem jednotky.¹⁷⁴

¹⁶⁹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 171.

¹⁷⁰ Viz DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 306.

¹⁷¹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 173.

¹⁷² ZOVB upravuje i tzv. kvalifikovanou většinu hlasů. Např. v § 11 odst. 4 a 5 nalezneme výčet záležitostí, ke kterým je potřeba buď tříčtvrtinová většina přítomných hlasů na shromáždění, souhlas všech vlastníků jednotek nebo tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek.

¹⁷³ DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 308.

¹⁷⁴ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 172.

4.4.2. Výbor společenství a pověřený vlastník

Jako každá právnická osoba, tak i SVJ má svůj statutární orgán, který jedná jménem společenství navenek a zároveň ho i řídí směrem dovnitř. Krom toho zákon určuje, že výbor je i výkonným orgánem společenství, přičemž je v tomto případě zřejmě nesmyslné a zbytečné rozlišovat mezi působností statutárního a výkonného orgánu. Statutárním orgánem SVJ je výbor, a není-li ho, tak jeho funkci vykonává pověřený vlastník.¹⁷⁵

V ZOVB najdeme tedy dva možné subjekty, které mohou plnit funkci statutárního orgánu SVJ. Ve stanovách společenství musí být určeno, zdali bude statutárním orgánem buďto výbor, nebo jen pověřený vlastník, nikoli oba orgány zároveň. K tomuto stanovisku se přiklání většina odborné literatury.¹⁷⁶ Pokud má statutární orgán pouze jednoho člena, tedy tzv. pověřeného vlastníka, tak se jedná o orgán monokratický, naopak v případě, že je tento orgán tvořen výborem, který musí být vždy minimálně tříčlenný, tak hovoříme o orgánu kolektivním.¹⁷⁷

V § 9 odst. 7 písm. b) ZOVB umožňuje, aby v případě, kdy nebude zvolen tříčlenný výbor společenství, byl volbou pověřen jeden vlastník jednotky výkonem funkce výboru, tzv. pověřený vlastník. Počet členů výboru nelze snížit úpravou vlastních stanov společenství, ale vždy je nutné tento počet ve stanovách upravit, a to konkrétním určením skutečného počtu členů výboru.¹⁷⁸ Na druhou stranu maximální počet členů výboru není nijak určen.¹⁷⁹ Funkční období statutárního orgánu určují stanovy, kdy toto období nesmí přesáhnout pěti let. Navenek poté za výbor jedná jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad svých členů. Nedostatkem zákona je opět právní úprava, která nevymezuje jeho působení. Teprve až vzorové stanovy v čl. VIII odst. 4 určují, že předseda organizuje, svolává a řídí činnost výboru a také běžnou činnost společenství.

Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí i v těchto věcech nevyhradí shromáždění. Tato dikce ustanovení v ZOVB je značně matoucí, neboť by se mohlo usuzovat, že výbor by mohl rozhodovat ve všech věcech, které si nevyhradí shromáždění. Výbor ale nemůže rozhodovat v žádné záležitosti, která podle zákona nebo stanov přísluší k rozhodování shromáždění. Opět bližší vymezení právní úpravy působnosti výboru se snaží přiblížit znění čl. VIII vzorových stanov, v němž je vymezena působnost výboru jako výkonného, ale i statutárního orgánu.¹⁸⁰

¹⁷⁵ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 327.

¹⁷⁶ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 127.

¹⁷⁷ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 327.

¹⁷⁸ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 143.

¹⁷⁹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 327.

¹⁸⁰ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 143 – 144.

4.5. Společenství vlastníků jednotek v NOZ

Nový občanský zákoník obsahuje pojednání o právní povaze, vzniku, činnosti a zániku SVJ v oddílu bytového spoluvlastnictví, konkrétně v § 1189 – § 1216. Podle těchto ustanovení se budou řídit zejména ta SVJ, která vzniknou po nabytí účinnosti NOZ, jak je stanoveno v jeho § 3041 odst. 1. A také dosud vzniklá SVJ se ode dne účinnosti NOZ budou touto rekodifikací řídit, neboť se stanou právnickou osobou upravenou tímto zákonem.¹⁸¹

Podmínkou existence těchto „starých“ společenství založených na základě ZOVB bude, aby měly dle § 3041 odst. 1 NOZ zakladatelské právní jednání, tedy stanovy společenství, v souladu s novými předpisy NOZ, jinak by byly tyto jejich stanovy neplatné. Nastane-li tento nežádoucí případ, tak dle § 3041 odst. 2 má právnická osoba, v našem případě „staré“ SVJ, tříletou lhůtu ode dne nabytí účinnosti NOZ na nápravu. Po uplynutí lhůty ji příslušný orgán veřejné moci vyzve a stanoví dodatečnou přiměřenou lhůtu na nápravu, a pokud i poté není napraven stav, soud právnickou osobu zruší a nařídí její likvidaci.

Společenství vzniká dle § 1198 NOZ v případech, kdy je založí sami vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň 5 jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Nově je rovněž možné založit společenství vlastníků jednotek i v domě, který má méně než pět jednotek, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek. Jedná se o velmi zásadní změnu, neboť oproti ZOVB nemá SVJ vznikat ze zákona, ale až samotným zakladatelským právním jednáním vlastníků jednotek. Tato změna byla přijata, protože si v praxi vlastníci jednotek kolikrát vůbec neuvědomovali, že jim ze zákona vzniklo společenství vlastníků, anebo byli k tomuto stavu lhostejní a neřídili se vzorovými stanovami stanovenými vládou, anebo trvalo delší dobu, než došlo k prvnímu shromáždění společenství.¹⁸²

Založení SVJ je po splnění zákonných podmínek (§ 1198 NOZ) povinné pro vlastníky těch jednotek, které se v domě nachází. Pokud by tomu vlastníci jednotek nechtěli vyhovět, mohou být donuceni např. blokadou převodů vlastnického práva k jednotkám dle § 1198 odst. 1 poslední věta NOZ.¹⁸³ Upravena je navíc správa domu i bez vzniku společenství vlastníků jednotek. Mimo to se tato úprava použije i pro případ, kdy SVJ založeno být mělo, ale nebylo nebo dosud nevzniklo. V těchto případech se na správu použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění.¹⁸⁴

¹⁸¹ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, s. 48.

¹⁸² *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 318.

¹⁸³ Tamtéž

¹⁸⁴ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 316.

Společenství vlastníků se zakládá schválením svých stanov souhlasem všech vlastníků jednotek. Tyto stanovy musí být ze zákona učiněny ve formě veřejné listiny. Odlišným případem bude situace, kdy je SVJ založeno již prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. V zákoně je dále řešena situace přechodného období, tedy období mezi rozdělením domu na dům s jednotkami a stavem, kdy většinu jednotek v domě získají noví vlastníci.¹⁸⁵ Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Poté, co tento správce ztratí většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán SVJ návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku¹⁸⁶ a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Po uplynutí těchto lhůt tak může učinit kterýkoli vlastník jednotky. Zápisem do veřejného rejstříku vznikne společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba soukromého práva.¹⁸⁷

V NOZ najdeme podrobnější úpravu pouze pro shromáždění vlastníků jednotek, jakožto nejvyšší orgán SVJ. Statutárním orgánem je opět výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Výraznou změnou je, že členem orgánu společenství může být i třetí osoba, která nevládní v domě žádnou jednotku.¹⁸⁸ Na druhou stranu je možné dispozitivně upravit podmínku způsobilosti být členem voleného orgánu ve stanovách společenství, např. že členem statutárního orgánu mohl být pouze vlastník jednotky.¹⁸⁹

Nově upravené je i hlasování, zejména potřebné kvorum hlasů pro přijímání rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků. Ve většině případů již postačí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek oproti úpravě v ZOVB, neboť z praxe vychází najevo nezáměr majitelů bytů o správu domu, a proto se v mnoha případech nedají přijmout rozhodnutí, kde byla potřebná kvalifikovaná většina pro přijetí rozhodnutí. Proto je také v zákoně uveden i způsob hlasování i mimo shromáždění.¹⁹⁰

Společenství v NOZ se ruší dnem, kdy dojde k zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Je tak vyjádřena akcesorita existence společenství na existenci vlastnického

¹⁸⁵ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 319.

¹⁸⁶ V § 120 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s účinností ke dni 1. 1. 2014 najdeme odkaz na jiný právní předpis, který stanoví, jaké jsou veřejné rejstříky právnických osob, které právnické osoby se do nich zapisují a jak, nebo které další údaje se do nich o právnických osobách zapisují, a jak se z nich vymazávají. Tento zvláštní právní předpis nebyl dosud (12/2012) vydán.

¹⁸⁷ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 319.

¹⁸⁸ ČECHLOVSKÝ, Vladimír. *Vlastníkům bytů servíruje Pospíšilův občanský zákoník revoluční změny* [online]. Novinky.cz, 20. června 2011 [cit. 26. listopadu 2012]. Dostupné na <<http://www.novinky.cz/finance/236789-vlastnikum-bytu-serviruje-pospishiluv-obcansky-zakonik-revolucni-zmeny.html>>.

¹⁸⁹ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>, s. 320.

¹⁹⁰ *Sousedé a nový občanský zákoník – II/ Vlastnictví bytů a domů* [online]. 31. prosince 2011 [cit. 26. listopadu 2012].

Dostupné na <<http://www.zelenezpravy.cz/soused-e-a-novy-obcansky-zakonik-%E2%80%93-ii-vlastnictvi-bytu-a-domu/>>.

práva k jednotkám. V případě dohody vlastníků jednotek může dojít ke zrušení SVJ také např. jejich ujednáním o změně bytového vlastnictví na podílové vlastnictví ke dni zápisu do veřejného rejstříku dle § 1217 odst. 1 NOZ. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník, může dle § 1218 odst. 1 NOZ prohlášením změnit vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví pak zaniká až zápisem tohoto prohlášení do veřejného seznamu.

Zrušit lze i společenství vlastníků, které vzniklo dobrovolně anebo v případě povinné existence SVJ, pokud klesl počet jednotek v domě na méně než pět.¹⁹¹ Nastane-li takový případ, řeší NOZ tuto situaci novým ustanovením o správě domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek. Poté se na správu použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění.¹⁹²

Pro zánik SVJ poté platí stejná pravidla jako pro ostatní právnické osoby, kdy je za den zániku považován den výmazu právnické osoby z veřejného rejstříku.¹⁹³ Oproti úpravě právnických osob nedochází v případě zániku společenství k tzv. likvidaci, a to z důvodu zvláštního předmětu výkonu činnosti SVJ. Náplní činnosti společenství je zajišťování správy domu a pozemku, a to v zájmu vlastníků jednotek. Proto se v NOZ řeší zánik SVJ přechodem jeho práv a povinností na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.¹⁹⁴

Nový občanský zákoník se snaží úpravu společenství vlastníků zjednodušit a přiblížit více dosavadní praxi. Změnou je např. okamžik vzniku, kdy již SVJ nevzniká automaticky ze zákona, ale až iniciativou vlastníků jednotek. Nová je možnost založení SVJ v domě, kde je méně jak pět jednotek nebo i situace, kdy společenství vlastníků nevzniklo, i když mělo. V případě hlasování na shromáždění vlastníků jednotek stačí již ve většině případů prostá většina z přítomných vlastníků jednotek. Zákon upravuje v poslední řadě i zánik této právnické osoby, ovšem speciálně oproti běžnému zániku jiných právnických osob, a to tak, že zánikem SVJ přecházejí poměrně práva a povinnosti na vlastníky jednotek. Časem a prověřením těchto ustanovení v praxi zjistíme, zda jsou tyto změny úpravy společenství vlastníků jednotek lepší než dosavadní v ZOVB.

¹⁹¹ *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf, s. 321.

¹⁹² Tamtéž, s. 316.

¹⁹³ Tamtéž, s. 321.

¹⁹⁴ Tamtéž, s. 322.

5. Úvahy o právní úpravě vlastnictví bytu de lege ferenda

Následující text by měl pojednávat o problematické úpravě zákona o vlastnictví bytů pohledem skeptika a o možnostech jeho nápravy. V současné době, tedy asi rok před účinností nového občanského zákoníku, který zruší dosavadní úpravu ZOVB a ObčZ, se nacházíme na pomezí, kdy musíme doufat, že se nová právní úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ ujme v praxi bez větších potíží. Optimistický člověk samozřejmě bude věřit ve světlou budoucnost nové právní úpravy, ale jiní budou stále připomínat, že dle § 3028 odst. 2 NOZ zůstávají v platnosti všechna vzniklá bytová vlastnictví před účinností NOZ podle úpravy dosavadního ZOVB i se všemi svými nedostatky včetně vzniklých práv a povinností. Tomu nahrává i znění § 3063 NOZ, kde se říká, že nabude-li nabyvatel vlastnické právo k jednotce podle ZOVB přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, vznikne i po dni nabytí účinnosti NOZ vlastnické právo podle dosavadních právních předpisů. NOZ obsahuje ve svých ustanoveních mnoho změn týkající se bytového spoluvlastnictví, proto se dále v textu budu zabývat jen některými problémy (zmíněnými v diplomové práci), které přináší ZOVB s ohledem na změny v NOZ, protože mnohem více jednotek se bude řídit zněním (paradoxně zrušeným) ZOVB, a pouze na nově vzniklé jednotky po účinnosti NOZ se bude vztahovat nová úprava bytového spoluvlastnictví.

Problémem současného ZOVB je jistě definice jednotky, neboť se nepovažuje za věc v právním smyslu v rovině ObčZ, ale pouze pro účely ZOVB se jí propůjčuje tento status formou fikce. To je zbytečně složitá situace, kterou naštěstí řeší NOZ tak, že jednotku výslovně prohlašuje za nemovitou věc. K tomu se váže i problém vznikající při úvaze nad výkladem pojmu byt. De lege lata platí dvojkolejnost úpravy, kdy nalézáme pojem byt v ObčZ v souvislosti s nájmem bytu, který může, ale nemusí být současně jednotkou dle bytového zákona. Budoucnost této úpravy opět záleží na NOZ, kde se poukazuje, že bytem je prostorově oddělená část domu. Poté lze využít úpravu bytového spoluvlastnictví a také úpravu pro nájem bytu. Byt je nadále specifikován v § 2236 NOZ tak, že jím rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. I v případě, že se bude jednat o nájem nebytového prostoru, tak se nadále použijí ustanovení o bytovém spoluvlastnictví, neboť to vnímá jednotku i jako nebytový prostor dle § 1158 odst. 2 NOZ a pro jejich nájem se vychází ze stejných ustanovení jako při nájmu obytných prostor dle § 2236 odst. 1 NOZ.

Dosud problematická úprava tzv. sekcí v bytovém domě se v NOZ překonává. Důvodem je zásada superficies solo cedit, kdy nesamostatnost domu s byty, který je nyní součástí pozemku a jen prohlášením vznikne navíc vlastnické právo k jednotkám dle § 1164 odst. 1 NOZ. Ale v takovém domě s byty musí stejně jako dnes povinně vzniknout SVJ, má-li tento dům nejméně

pět jednotek, přičemž nejméně tři z nich jsou ve vlastnictví různých vlastníků dle § 1198 NOZ. Změnou k lepšímu je, že NOZ umožňuje vznik SVJ i pro domy, kde je méně jednotek.

Změněn je i způsob vzniku společenství, protože v ZOVB se to řeší vznikem korporace ex lege. V NOZ se tak zavádí mnohem lepší způsob z důvodu právní jistoty, kdy má původní vlastník budovy a pozemku povinnost založit společenství, která bude konstitutivním rozhodnutím rejstříkového soudu zapsána do rejstříku společenství vlastníků jednotek dle § 1204 NOZ. Takto mohou SVJ založit později i vlastníci jednotek po schválení stanov, pokud již dříve společenství nevzniklo. Jde tedy o obecný způsob vzniku právnické osoby, kdy je nutné nejprve její založení a až poté dojde ke vzniku jejím zapsáním do veřejného rejstříku.

Problém s přechodem jednotky na dědice de lege lata nastává v otázkách, kdo vykonává vlastnické právo a s ním spojená hlasovací práva na shromáždění vlastníků jednotek. Ze zákona se dědic stává vlastníkem věcí již momentem smrti zůstavitele, ale existuje-li více potencionálních dědiců, tak není až do skončení dědického řízení jisté, kdo může s bytem disponovat (např. účast a hlasovací právo na shromáždění či placení poplatků). Východisko spatřuji v institutu správce dědictví, který dnes nabízí § 480a ObčZ (stanoví jej buď zůstavitel formou notářského zápisu, nebo jej zvolí soud), který při výkonu své funkce vykonává práva a plní povinnosti, které ke svěřenému majetku příslušely zůstaviteli. Přesahovali by úkony rámec obvyklého hospodaření, může tak činit jen se souhlasem dědiců a se svolením soudu. V případě NOZ se za správce dědictví považuje jednak ten, koho povolal zůstavitel ve své závěti, a není-li takového správce, tak dědictví spravují všichni dědici dle § 1677 NOZ.

Dnes není v bytovém zákoně ani řešen tzv. způsob hlasování mimo zasedání shromáždění SVJ. Jde o tzv. hlasování per rollam či korespondenční hlasování. Tato možnost je připuštěna jen ve vzorových stanovách společenství, ale taková úprava by měla být v zákoně jako je tomu u hlasování společnosti s ručením omezením, a ne v prováděcí vyhlášce. Opět je tato nutná změna zavedena v NOZ, kde se v § 1210 a násl. upravuje rozhodnutí mimo zasedání shromáždění.

Mnoho změn tak nalezneme v NOZ, který snad přinese změnu k lepšímu. Pořád tu ale bude existovat úprava ZOVB, jež bude upravovat vznik jednotky podle dosavadních předpisů dle § 3063 NOZ. Také se použije stará úprava dle § 3028 odst. 2 NOZ na platnost vzniku jednotky, jakož i práv a povinností z nich vzniklých přede dnem nabytí účinnosti NOZ. I společenství vlastníků vzniklé za účinnosti ZOVB se jím budou moci řídit, dokud nedojde k povinné změně zakladatelských dokumentů (stanovy) dle § 3041 odst. 1 NOZ v souladu s novou právní úpravou. Nadále se ale vyvozuje, že dnem účinnosti NOZ se jím budou muset řídit všichni vlastníci jednotek. Budou tak pro všechny plynout práva a povinnosti dle § 1175 a násl. NOZ.¹⁹⁵

¹⁹⁵ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, s. 45.

Závěr

Vlastnictví bytu, jímž se v diplomové práci zabývám, je přitažlivé téma nejen pro moji osobu, ale i pro celou společnost, neboť vlastnit byt (či jiný objekt k bydlení) patří k základním životním potřebám a jistotám. V úvodu jsem naznačoval, že základem zkoumání mé diplomové práce bude zejména zákon o vlastnictví bytů. Samozřejmostí je, že jsem musel použít i další právní předpisy, jako je např. občanský zákoník, nový občanský zákoník, stavební zákon nebo Ústava ČR a Listina základních práv a svobod. Tedy jsem použil kromě již výše zmíněného zákona o vlastnictví bytů, také jiné předpisy, spadající jak do soukromoprávní, tak i do veřejnoprávní oblasti právní úpravy českého řádu. V případě soukromoprávních předpisů jsem se věnoval i změně právní úpravy bytového vlastnictví, které nastane s účinností nového občanského zákoníku, která má nastat k 1. 1. 2014. Dosavadní zákon o vlastnictví bytů bude tímto novým právním předpisem zrušen a jeho (značně změněná) úprava s pojmenováním „Bytové spoluvlastnictví“ se přesune do jednoho velkého kodexu, z důvodu zachování komplexnosti občanskoprávní úpravy. Česká republika se tak zařadí po bok států, jako je např. Belgie, Nizozemsko či Rusko, které mají taktéž právní úpravu bytového vlastnictví zahrnutou v jediném občanskoprávním kodexu.

Zákon o vlastnictví bytů ve své podobě jak byl přijat, ale i po změnách, které jej provázely v průběhu jeho existence, trpěl či stále trpí množstvím chyb a nepřesností. Zákonodárce se je snažil pomocí novelizací průběžně odstraňovat (např. přínosem bylo upřesnění, že se SVJ nezapisuje do obchodního rejstříku a není tak podnikatelem), ale podstatná změna (pro nově vznikající bytová spoluvlastnictví) nastane až účinností NOZ a zrušením ZOVB. V rekodifikovaném občanském zákoníku je významná změna i v případě pojetí věci, která je zde šířeji pojatá a lze lépe chápat jednotku (a její součást byt) jako nemovitou věc, přičemž dodnes s tímto zařazením byly minimálně teoretické potíže. Nadále pro bytové (spolu)vlastnictví vycházíme z dualistické koncepce ve spoluvlastnickém pojetí, které chápe jako hlavní předmět vlastnického práva dům a vedlejší předmětem je byt, čímž je uznáváno spoluvlastnické právo k domu, ke kterému přistupuje zvláštní vlastnické právo k bytu a ke společným částem domu. Nový občanský zákoník toto pojetí zachovává, ovšem s přihlédnutím ke zpětně zavedené zásadě superficies solo cedit, kdy dům je pouze součástí pozemku, na kterém stojí. Zákon o vlastnictví bytů ve své současné podobě je lex specialis k občanskému zákoníku, a tak je úprava bytového vlastnictví nyní vyhrazena ve zvláštním zákonu definujícím např. pojmy bytu, jednotky či domu s byty, dále je zde úprava vzniku a zániku bytového vlastnictví, a také zde nalezneme (často problematickou) úpravu zvláštní právnické osoby nazvanou společenství vlastníků jednotek.

První pojetí pojmu bytu a jeho definice měla vycházet z obecné právní úpravy, a to z občanského zákoníku, který obsahuje základní vymezení pojmu věci v právním smyslu. Úzké propojení tohoto předpisu se zákonem o vlastnictví bytu nabízí zejména tzv. odkazující ustanovení v § 125 odst. 1 ObčZ, které říká, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám. A následně tento zvláštní zákon zpětně odkazuje i na občanský zákoník ve svém § 3 odst. 2 ZOVB, kde říká, že právní vztahy k jednotkám se řídí ustanoveními občanského zákoníku pro nemovité věci. Díky tomu se jednotka připodobňuje věcem v právním slova smyslu formou fikce, alespoň pro účely zákona o vlastnictví bytů. Byt je ovšem nadále fakticky pouhou částí budovy, který je dle § 2 písm. h) ZOVB označen za jednotku v domě.

Konkrétní vymezení pojmu bytu jsme našli v definičních ustanoveních zákona o vlastnictví bytu, který je občanskoprávním předpisem a dále ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj o technických požadavcích na stavby, která je veřejnoprávním předpisem. Při jejich porovnání docházíme k závěru, že si uvedené předpisy neodporují a mají několik styčných ploch. Souvislost především spatřuji v provázanosti stavebních podmínek uvedených v této vyhlášce s úpravou uvedenou v zákoně o vlastnictví bytů. Požadavky kladené na byty musí vyhovovat této vyhlášce, aby stavební úřad mohl rozhodnout o určení této části stavby, aby byla užívána k bydlení. V opačném případě by nebylo možné, aby se z těchto nevyhovujících místností konkrétní stavby stal byt dle zákona o vlastnictví bytů.

Výše uvedené právní předpisy pracují s pojmem bytu jako s předmětem občanskoprávních vztahů. Problém nastává při porovnávání občanského zákoníku se zvláštním předpisem o vlastnictví bytů, protože není úplně zřejmé, jak se na byt pohlíží z obecného hlediska, zda jako na věc v právním smyslu pouze v souvislosti jeho použití v zákoně o vlastnictví bytů, nebo tento pojem již obecně upravuje občanský zákoník. Řešení se nalezne v tzv. právní fikci v zákoně o vlastnictví bytů, která říká, že se právní vztahy k jednotkám řídí ustanoveními občanského zákoníku pro nemovité věci, díky níž se jednotka pro účely zákona o vlastnictví bytů připodobňuje nemovitým věcem v právním slova smyslu. Také judikatura soudů částečně navrhla řešení, neboť pojem bytu zobecnila a přímo jej uvedla jako předmět občanskoprávních vztahů. K významné změně poté dojde až s účinností nového občanského zákoníku, který bude od 1. 1. 2014 výslovně považovat jednotku za nemovitou věc dle jeho § 1159, jejíž součástí bude byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.

V kapitole o vzniku vlastnického práva k bytu se věnuji zajímavé problematice při stavebních úpravách domu s byty či jednotlivých jednotek a také odpovědnosti za případně způsobenou škodu ostatním vlastníkům jednotek. Stavební úpravy mají často vliv na podíl na

vymezených společných částí domu, zejména v případě nástaveb, přístaveb či vestaveb a jiných stavebních úpravách. Pokud jde o realizaci těchto úprav, je zapotřebí dodržovat nejen úpravu obsaženou v ZOVB, ale také úpravu ve stavebním zákoně a jiných stavebně-technických předpisech. V případě vzniku závady nebo poškození na jiných jednotkách nebo společných částech v domě zaviněním vlastníka jednotky nebo těmi, kdo s ním jednotku užívají, je zakotvena povinnost pro tohoto vlastníka odstranit nepříznivý stav dle § 13 odst. 2 ZOVB.

Pro správu nemovitosti často vzniká společenství vlastníků jednotek. Povinný vznik nastává v případě domu s byty, ve kterém je dle ZOVB minimálně pět jednotek, přičemž alespoň tři z nich jsou ve vlastnictví různých vlastníků. V tomto případě jde o tzv. nucené členství v právnické osobě vzniklé ex lege po splnění podmínek v ZOVB (této problematice jsem se podrobněji věnoval v příslušné kapitole) a účast vlastníků jednotek v tomto společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím bytu, které trvá po celou jeho existenci. Práva a povinnosti SVJ jsou uvedena sice v ZOVB, ale jejich použití činí v praxi potíže. Z toho důvodu zákonodárce přijal vzorové stanovy, ve kterých jsou jednotlivá ustanovení ze ZOVB dále upřesněna, a kterými se mají vlastníci bytů v případě činnosti ve SVJ řídit, nemají-li vlastní stanovy.

Většina laické veřejnosti, která vlastní byt, chápe jeho vlastnictví zřejmě jako své osobní vlastnictví prostoru a nepřipouští si další práva a povinnosti ke společným částem domu. Tito vlastníci bytů z titulu spoluvlastnictví společných částí domu mají práva a povinnosti dané různými předpisy a jejich nedodržování může vyústit v sousedské či soudní spory. Tyto problémy s neznalostí či nepochopením zákona vznikají díky nedůkladné úpravě zákona o vlastnictví bytů, který vlastníků bytů přináší potíže. Ne všechna úprava ZOVB je ale špatná, neboť jak jsem již zmiňoval, nachází se zde několik kvalitně upravených míst (tzv. obstojných a schopných života),¹⁹⁶ která se nadále přenesou i do nového občanského zákoníku.

Dochází-li tedy v současné době ke zvyšující se tendenci fyzických či právnických osob k vlastnictví bytu, je nutné mít v českém právním řádu kvalitní právní úpravu daného institutu. Ta by upravovala a odpovídala na všechny otázky vlastníků bytů, čímž by nevznikaly problémy, ať už teoretické či vyskytující se v praxi. Zda přijetí nového občanského zákoníku je krok správným směrem, přinese nejbližší budoucnost. I tak můžeme doufat, že zákonodárce při veškerém svém „úsilí“ bude schopen jednou vytvořit ideální dílo, které bude vyhovovat všem a nebude v praxi přinášet žádné velké problémy.

¹⁹⁶ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, s. 49.

Seznam použité literatury a jiných pramenů

Použitá literatura

- 1) DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007. 392 s.
- 2) ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. 1. a 2. sv. Praha: Linde, 2008. 2639 s.
- 3) FIALA, Josef a kol. *Občanské právo hmotné*. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 433 s.
- 4) FIALA, Josef, KORECKÁ, Věra, KURKA, Vladimír. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005. 315 s.
- 5) FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011. 600 s.
- 6) HAVEL, Bohunil, PIHERA, Vlastimil. (eds.) *Soukromé právo na cestě. Eseje a jiné texty k jubileu Karla Eliáše*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 395 s.
- 7) HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. 276 s.
- 8) HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPLECHOVÁ, Marta, OLIVOVÁ, Květa. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 480 s.
- 9) CHALUPA, Luboš a kol. *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s., 2007. 588 s.
- 10) KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. akt. vyd. Praha: Linde, a.s., 2008. 544 s.
- 11) LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971. 518 s.
- 12) PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012. Disertační práce. Masarykova Univerzita. 177 s.
- 13) SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, ČÁP, Jiří. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2009. 155 s.
- 14) SELUCKÁ, Markéta, PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006. 182 s.
- 15) ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI, a.s., 2006. 340 s.
- 16) ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník*. I. a II. díl. Praha: C.H.Beck, 2008. 2293 s.
- 17) ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 1*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009. 459 s.
- 18) ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Plzeň, 2011. 50 s. Autoreferát disertační práce k získání akademického titulu "Doktor". Západočeská Univerzita v Plzni. 50 s.

Použitá judikatura

- 1) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 1990, sp. zn. 2 Cdon 1010/97
- 2) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. června 2008 sp. zn. 22 Cdo 1455/2008
- 3) Rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 9. srpna 1996, sp. zn. Pl. ÚS 15/96
- 4) Rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000
- 5) Rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 21. srpna 1999, sp. zn. III. ÚS 297/99
- 6) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. března 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04
- 7) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. ledna 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000
- 8) Nález Ústavního soudu ČR publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 280/1996 Sb.
- 9) Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 18. srpna 2001, sp. zn. IV. ÚS 96/01
- 10) Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. února 1997, sp. zn. Cdon 490/96
- 11) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. července 2003, sp. zn. Cdo 2317/2002
- 12) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. května 2002., sp. zn. Cdo 1068/2000
- 13) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. ledna 2008, sp. zn. Cdo 3177/2005
- 14) Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. května 2007, sp. zn. Cdo 1749/2007
- 15) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000
- 16) Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. března 1999, sp. zn. 33 Ca 215/98
- 17) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 26. dubna 2005, sp. zn. I. ÚS 696/02
- 18) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. srpna 2012, sp. zn. 29 Cdo 4195/2010

Právní předpisy

- 1) Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů;
- 2) Usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů;
- 3) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- 4) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů;
- 5) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- 6) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- 7) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů;

- 8) Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů;
- 9) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů;
- 10) Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů;
- 11) Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000 č. 231/2000 Sb., 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.

Odborné články

- 1) CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11., s. 1030 – 1048.
- 2) DVORÁK, Tomáš. Několik otázek k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18, s. 669 – 674.
- 3) DVORÁK, Tomáš. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7. s. 229 – 234.
- 4) DVORÁK, Tomáš. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*, 2008, č. 12, s. 20 – 23.
- 5) ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, s. 37 – 49.
- 6) PETR, Pavel. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě. *Právní fórum*, 2010, č. 6., s. 279 – 283.
- 7) RYCHETSKÝ, Pavel a kol. O vlastnictví bytů. *Právní rádce*, 1994, č. 6, s. 21 – 24.
- 8) SPÁČIL, Jiří. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 65 – 69.
- 9) STUNA, Stanislav, ŠVESTKA, Jiří. K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2011, č. 10. s. 366 – 372.
- 10) ZITEK, Adam. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*, 2010, č. 8, s. 232 – 237.
- 11) ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 479.
- 12) ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3, s. 211 – 225.

Elektronické zdroje

- 1) *Konsolidovaná důvodová zpráva k NOZ* [online]. [cit. 6. října 2012]. Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/DZ_NOZ_89_%202012_Sb.pdf>.
- 2) ČECHLOVSKÝ, Vladimír. *Vlastníkům bytů servíruje Pospíšilův občanský zákoník revoluční změny* [online]. Novinky.cz, 20. června 2011 [cit. 26. listopadu 2012]. Dostupné na <<http://www.novinky.cz/finance/236789-vlastnikum-bytu-serviruje-pospasiluv-obcansky-zakonik-revolucni-zmeny.html>>.
- 3) *Sousedé a nový občanský zákoník – II/Vlastnictví bytů a domů* [online]. 31. prosince 2011 [cit. 26. listopadu 2012]. Dostupné na <<http://www.zelenezpravy.cz/sousedede-a-novy-obcansky-zakonik-%E2%80%93-ii-vlastnictvi-bytu-a-domu/>>.
- 4) HOBZA, Otakar. *Vlastnictví bytu-3.díl* [online]. Abtou.cz, 29. května 2011 [cit. 20. prosince 2012]. Dostupné na <<http://www.abtou.cz/vlastnictvi-bytu%E2%80%933-dil>>.
- 5) *Představujeme "bytové spoluvlastnictví" v připravovaném občanském zákoníku* [online]. 18. srpna 2011 [cit. 14. února 2013]. Dostupné na <<http://www.sprava-nemovitosti-praha.cz/novinky/predstavujeme-bytove-spoluvlastnictvi-v-pripravovanem-obcanskem-zakoniku.html>>.
- 6) *Stávající SVJ a NObčZ 1* [online]. 14. září 2012 [cit. 14. února 2013]. Dostupné na <<http://www.portalsvj.cz/diskuse/budou-se-stavajici-svj-ridit-nobcz#comment-56993>>.
- 7) *Jak si vykládat NObčZ* [online]. 17. září 2012 [cit. 18. února 2013]. Dostupné na <<http://www.portalsvj.cz/diskuse/jak-si-vykladat-nobcz#comment-57065>>.

Shrnutí

V diplomové práci analyzuji institut vlastnictví bytu a problematické stránky jeho úpravy v systému českého právního řádu, přičemž se práce skládá z několika kapitol, které se zabývají vlastnictvím bytů, včetně vznikajících obtíží právní úpravy. Toto speciální vlastnictví je kombinací primárního objektu, kterým je spoluvlastnictví budovy a vlastnického práva k sekundárnímu objektu, bytu, a tak se práce zabývá zejména zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Přes skutečnost, že tento zákon má mnoho nedostatků, má alespoň jednu výhodu oproti úpravě tohoto institutu v minulosti, že umožňuje v současné době vlastnictví bytu v českém právu soukromým osobám. Vzhledem k zařazení této úpravy do občanskoprávních vztahů se musím zabývat i občanským zákoníkem (č. 40/1964 Sb.) a novým občanským zákoníkem (č. 89/2012 Sb.), který přinesl několik změn. Za dobu své existence byl zákon o vlastnictví bytů několikrát novelizován, ale i tak se v praxi stále objevují problémy a nezodpovězené otázky, které se pokusím v diplomové práci objasnit. Na druhou stranu tato práce nemohla analyzovat všechny problematické aspekty současné právní úpravy.

Nejdříve se práce zabývá některými definicemi v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "zákon"). Poté se zaměří na byt jako předmět občanskoprávních vztahů a jako věc v právním smyslu. V zákoně najdeme také specifikaci vlastnických práv vyplývajících z vlastnictví, včetně práv a povinností vlastníků bytů, jejich vzájemných vztahů a spoluvlastnictví ke společným částem domu a nahlédneme, jak jsou tyto instituce upraveny v novém občanském zákoníku. Moje práce se zaměří zejména na problémy a problematické aspekty v zákoně a jiných právních předpisech. Na druhou stranu se v práci zmiňují o některých skutečnostech, které lze považovat za správný přístup v úpravě tohoto institutu.

Práce je rozdělena do pěti hlavních kapitol. První kapitola se zabývá vývojem vlastnictví bytů v české legislativě. Druhá kapitola se zabývá teoretickými koncepcemi vlastnictví bytů a spoluvlastnictví budovy, dále tato kapitola definuje byt jako celek a věc v právním smyslu. Třetí kapitola se zabývá vznikem a zánikem bytů a sousedskými spory. Ve čtvrté kapitole můžeme najít pohled na právní postavení unikátní právnické osoby zvané společenství vlastníků jednotek, její orgány, a také vznik a zánik této právnické osoby. A poslední (pátá) kapitola poskytuje náhled na možná řešení právních předpisů de lege ferenda.

Resumé

I decided to analyse the institute of ownership of a flat in Czech law system. This work consists of several chapters, which are dealing with flat ownership, including its difficulties. This special ownership is a combination of the primary object which is co-ownership of a building and propriety right of the secondary object, a flat. As the main subject of this work is a law related to the ownership of a flat, which is regulated by the act No. 72/1994 Coll., on the ownership of flats. Despite the fact, that this Act has many imperfections, it has at least one advantage that in Czech law is nowadays possibility of the ownership of a flat. During its existence this Act was amended several times, but still in practise there are some difficulties and unanswered questions. I have to work also with civil code (No. 40/1964 Coll.) and a new civil code (No. 89/2012 Coll.), which has brought several modifications. On the other hand this work could not analyse all problematic aspects of the current legislation.

Firstly I determine some definitions in the Act on the ownership of flats (hereinafter as “Act”). Then the work will focus on a flat as an object of civil law and a thing in legal terms. In the Act we can find also specifications of property rights arising from the ownership, including rights and obligations of owners of flats, their mutual relations and co-ownership of a common part of the building and how are these institutions regulated in new civil code. My thesis will focus on the problems and problematic aspects in the Act and other legislation. On the other hand I mention some facts that can be considered as the correct approach for further legislation.

The work is divided into five main chapters. The first chapter deals with the development of flat ownership in the Czech legislation even the regulation in new civil code. The second chapter looks on the theoretical concepts of ownership of flats and co-ownership of a building, further this chapter defines flat as a unit and a thing in legal terms. The third chapter deals with formation and termination of flats and neighbourly disputes. In the fourth chapter we can find a quick look on the legal status of unique unit called “Owners’ association”, their bodies, formation and termination of this legal entity. And the last (fifth) chapter gives a preview on some possible *de lege ferenda* solution of legislation.

Seznam klíčových slov/List of key words

Vlastnictví bytu

Byt

Jednotka

Budova

Dům s byty

Teoretické koncepce

Věc v právním smyslu

Předmět občanskoprávních vztahů

Převod vlastnického práva

Bydlení

Superficies solo cedit

Společenství vlastníků jednotek

Ownership of a flat

Property right

Flat

Theoretical concepts of ownership of flats

Co-ownership of a building

Owners' association