

**Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta**

**Adéla Kyvalská**

**Byt jako předmět občanského práva**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2013**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Byt jako předmět občanského práva vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci, dne 29. března 2013

Adéla Kyvalská

Poděkování patří vedoucímu diplomové práce Mgr. Pavlu Petrovi, Ph.D. LL.M. za cenné rady, připomínky a odborné vedení při vypracování této diplomové práce.

# Obsah

<b>Úvod</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Byt jako předmět občanského práva</b> .....	<b>7</b>
1.1 Pojmové vymezení bytu, příslušenství bytu, jednotky a společných částí domu .....	7
1.2 Byt jako věc v právním smyslu .....	10
1.3 Druhy bytů .....	11
<b>2. Historický vývoj právních vztahů k bytu</b> .....	<b>13</b>
<b>3. Vlastnictví bytu</b> .....	<b>16</b>
<b>4. Způsoby nabývání vlastnického práva k bytu</b> .....	<b>17</b>
4.1 Výstavba jednotky .....	17
4.2 Prohlášení vlastníka budovy .....	19
4.3 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy .....	24
4.4 Zrušení a vypořádání společného jmění manželů .....	27
4.5 Převod vlastnického práva k bytu .....	27
4.6 Přechod vlastnického práva k bytu .....	31
<b>5. Zánik vlastnického práva k bytu</b> .....	<b>32</b>
<b>6. Nájem bytu</b> .....	<b>35</b>
6.1 Vznik nájmu bytu .....	35
6.2 Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu .....	37
6.3 Přechod nájmu bytu .....	39
6.4 Deregulace nájemného .....	41
6.5 Zánik nájmu bytu .....	43
<b>7. Specifika družstevních bytů</b> .....	<b>45</b>
7.1 Převod vlastnického práva k družstevnímu bytu .....	45
7.2 Převod členských práv a povinností k družstevnímu bytu .....	46
7.3 Přechod nájmu družstevního bytu .....	46
<b>Závěr</b> .....	<b>48</b>
<b>Seznam použité literatury</b> .....	<b>51</b>
<b>Shrnutí</b> .....	<b>55</b>
<b>Klíčová slova</b> .....	<b>56</b>

## Úvod

Bydlení patří k základním životním potřebám každého člověka. Právo na bydlení sice není zakotveno českými ústavními předpisy, je ale garantováno některými mezinárodními úmluvami v rámci práva na přiměřenou životní úroveň. Problematika bydlení je nejen otázkou právní, ale také ekonomickou, politickou a sociální. Existuje několik možností, jak potřebu bydlení uspokojit, mezi nejčastější způsoby se řadí vlastnické právo k bytu, věcné břemeno, nájem či podnájem bytu.

Jelikož je téma právních vztahů k bytu velice široké, zdůrazním v následujících kapitolách zejména zákonná ustanovení, jejichž aplikace v praxi přináší určité problémy či nejasnosti. Cílem mé diplomové práce není souborné pojednání o současné právní úpravě všech těchto alternativ bydlení, což by vzhledem ke stanovenému rozsahu diplomové práce nebylo dost dobře možné; zaměřím se na právní úpravu bytového vlastnictví a nájmu bytu a pokusím se vyhodnotit její klady i nedostatky.

Právní úprava bytového vlastnictví je dnes upravena v samostatném zákoně. Jedná se o komplexní právní úpravu, ze které jsou patrné významné odchylky oproti obecné právní úpravě, kdy je předmětem vlastnického práva věc v právním smyslu. Tato práce se proto po seznámení s pojmy nezbytnými pro orientaci v oblasti bytového práva zabývá nejprve právní povahou bytu. Následuje kapitola řešící „nejsilnější“ právní důvod bydlení – vlastnické právo k bytu, originární a derivativní způsoby jeho vzniku a jeho zánik. V další části práce přináším podrobnější výklad o smlouvě o nájmu bytu, právech a povinnostech z ní pro smluvní strany plynoucích, o změnách týkajících se přechodu nájmu bytu, které přinesla novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. Nechci opomenout ani družstevní byty, které se částečně vymykají běžné právní úpravě nájmu bytu.

V poslední době se téma právních vztahů k bytu objevuje poměrně často v médiích, a to v různých souvislostech. Kromě často diskutovaných případů nové bytové výstavby, kdy byty zůstávají z důvodu vysoké ceny prázdné, se do povědomí veřejnosti dostává zejména problematika nájmu bytu, a to v souvislosti s tzv. deregulací nájemného. Jedná se o několikaletý proces, jehož cílem je postupné odstranění právní úpravy stanovící maximální přípustnou výši nájemného bytu, která přetrvává z období socialismu a nyní je již podle většiny názorů překonaná. Toto téma se dotýká i mé osoby, neboť bydlím v nájemním bytě náležícím jedné z největších společností vlastnících a pronajímajících byty v České republice, která v souvislosti s ukončením regulace nájemného žádá placení vysokých částek a v případě

nesouhlasu nájemců s dodatkem k nájemní smlouvě je připravena vést soudní spory. Budu tedy ve své práci věnovat pár slov i deregulaci nájemného.

Téma diplomové práce z oblasti bytového práva jsem si zvolila nejen kvůli jeho aktuálnosti, ale také kvůli tomu, že jsem se s touto materií měla možnost blíže seznámit v průběhu praxe v advokátní kanceláři, která byla pověřena realizací odprodeje bytů ve vlastnictví města a s tím souvisejících úkonů, jako např. organizací prvních schůzí shromáždění vlastníků jednotek, vytváření stanov pro nově vzniklá společenství vlastníků jednotek a tvorbou smluv o správě společných částí domů.

Ve své práci uplatním metodu analýzy, které podrobím bytové vlastnictví a nájem bytu za pomoci informací získaných nejen z účinných právních předpisů a komentářů k nim, ale také z odborných publikací, článků a judikatury. Použiji rovněž metodu komparace při srovnání s dřívější právní úpravou a právní úpravou zavedenou zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. (a odlišnostmi stanovenými zákonem pro byty ve vlastnictví bytových družstev).

# 1. Byt jako předmět občanského práva

## 1.1 Pojmové vymezení bytu, příslušenství bytu, jednotky a společných částí domu

V občanském zákoníku jakožto obecném občanskoprávním předpise bychom pojmové vymezení bytu marně hledali. V současnosti se definice bytu nachází pouze ve speciálních normách, a to v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů, dále jen „ZVB“), a ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „technická vyhláška“). Podle § 2 písm. b) ZVB se bytem rozumí: *„místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“* V technické vyhlášce je byt definován přesněji v § 3 písm. g) jako: *„soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“*.<sup>1</sup> Pro správné pochopení této definice je nutné rozebrat si její dílčí pojmy.

Stěžejním pojmem je zde místnost, která je vymezena rovněž v technické vyhlášce - podle § 3 písm. h) jde o: *„prostorově uzavřenou část stavebního díla, vymezenou podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami“*. Pojmové vymezení místnosti lze nalézt i v předpisech jiných právních odvětví, například z oblasti finančního práva je to zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, jehož § 48a odst. 8 místností rozumí: *„místně a prostorově uzavřenou část stavby, vymezenou podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami“*. Technická vyhláška operuje s pojmem obytná místnost, kterou vymezuje jako: *„část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8m<sup>2</sup>“*. Technická vyhláška tedy nad rámec definice v zákoně o vlastnictví bytů stanovuje další požadavek - obytná místnost či soubor místností kromě toho, že musí být určeny k účelu bydlení, musí rovněž svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňovat požadavky na trvalé bydlení.

Na rozdíl od institutu vlastnictví bytu, pro který zákon o vlastnictví bytů sám definici bytu upravuje, občanský zákoník tak pro účely nájmu nečiní. Podle Nejvyššího soudu České republiky je nezbytné, aby byt splňoval dvě následující kritéria: účel trvalého bydlení a

---

<sup>1</sup> Podklad pro přijetí této definice lze spatřit v dosavadní judikatuře, jako příklad je možné uvést rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, podle kterého se bytem rozumí „soubor místností (popř. jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení“.

pravomocné kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu<sup>2</sup>. Od účinnosti nového stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) již kolaudace nemá podobu správního rozhodnutí a také se nemusí konat ve všech případech. Podle Novotného tak předpokládané rozhodnutí nahradí kolaudační souhlas a v případě, že jej není zapotřebí, postačí právní možnost užívání bytu dle § 119 a násl. stavebního zákona.<sup>3</sup>

Stejně jako místnost ani příslušenství bytu ZVB nedefinuje. Pojmové vymezení příslušenství bytu je obsaženo v § 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“): „*Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*“ Podle Švestky jsou vedlejšími místnostmi neobytné místnosti, které se mohou nacházet v bytě i mimo byt. Jako příklad uvádí kuchyně, koupelny, záchody, spíže, šatny, komory a předsíně; za vedlejší místnosti označuje také sklepy, prádelny, dřevníky nebo kolny.<sup>4</sup> Eliáš však za vedlejší místnosti tvořící příslušenství bytu považuje jen prostory nacházející se mimo byt, neboť v opačném případě by došlo k situaci, kdy by určité místnosti byly současně bytem a jeho příslušenstvím.<sup>5</sup> Podobně Fiala zahrnuje do příslušenství spíže, sklepy nebo záchody nacházející se mimo byt. V souvislosti s půdami Schödelbauerová uvádí, že se spoluvlastníci budovy mohou dohodnout, že bude půda sloužit jako příslušenství (některých) bytů, jinak je půdní prostory třeba považovat za společnou část domu.<sup>6</sup> Pokud jde o prostory sloužící k užívání s bytem, převládá názor, že příslušenstvím bytu nebudou chlévy, sýpky ani garáže<sup>7</sup>, jelikož nejsou určeny pro uspokojení potřeby bydlení. Podle Eliáše by ale měla být respektována autonomie vůle vlastníka rozhodnout, které prostory budou sloužit k tomu, aby byly s bytem trvale užívány, není tedy správné automaticky určité prostory vyloučit.<sup>8</sup> Na tomto místě je třeba zmínit, že příslušenství bytu je institut zcela odlišný od příslušenství věci. Na příslušenství bytu nemůže být na rozdíl od příslušenství věci nikdy nahlíženo jako na samostatnou věc. Vzhledem k rozporům mezi názory, co lze považovat za příslušenství bytu a co nikoli, by jistě bylo více než vhodné přijmout konkrétní úpravu, která by v této oblasti odstranila pochybnosti.

<sup>2</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/1997.

<sup>3</sup> NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, Marek a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 18.

<sup>4</sup> ŠVESTKA, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář - 1. díl*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 667.

<sup>5</sup> ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek*. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 502.

<sup>6</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 40.

<sup>7</sup> usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2005, sp. zn. 26 Cdo 623/2005, k příslušenství bytu: „*Příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák. není garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána, neboť neslouží k uspokojování potřeby bydlení.*“

<sup>8</sup> ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel a kol.: *Občanský zákoník...*, s. 502.



V souvislosti s byty je nutné vymezit pojem jednotky, který bývá někdy (ne zcela správně) s pojmem bytu zaměňován. Jednotka totiž podle § 2 písm. h) ZVB zahrnuje nejen byt (či rozestavěný byt), ale také nebytový prostor (či rozestavěný nebytový prostor) jako vymezené části domu. Jedná se o právem vykonstruovaný pojem, který se objevuje výhradně v zákoně o vlastnictví bytů, kdežto ostatní právní předpisy využívají přímo pojmů byt či nebytový prostor.

Dům ovšem není tvořen jen jednotkami - ostatní prostory, které slouží k užívání všemi spoluvlastníky, jsou nazývány společnými částmi domu. Zákon o vlastnictví bytů vypočítává prostory, které jsou považovány za společné části domu, jsou jimi: základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, příslušenství domu a společná zařízení domu. Jedná se však pouze o demonstrativní výčet, bude tedy záležet na vůli vlastníka budovy či dohodě spoluvlastníků budovy, které prostory vymezí ve svém prohlášení jako společné části domu a které naopak budou považovány za příslušenství bytu (vlastník budovy může například určit, že půdní prostory, které by jinak spadaly pod režim společných částí domu, budou považovány za příslušenství některých bytů).<sup>9</sup>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) přebírá pojem jednotka užívaný v účinném zákoně o vlastnictví bytů a nově jej definuje v dílu 4, oddílu 5 nazvaném Bytové spoluvlastnictví. Podle § 1159 věty první NOZ zahrnuje jednotka byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Nový občanský zákoník tak zjednodušuje úpravu vlastnictví bytů, neboť na rozdíl od účinné právní úpravy, podle které zahrnuje bytové vlastnictví dva předměty (vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví budovy a pozemku), spojuje tyto dva předměty do jediného vlastnického objektu, na který nahlíží jako na nemovitost. Pojem bytu není v NOZ přímo definován, lze jej vyvodit z výše uvedené definice jednotky jako prostorově oddělenou část domu. Nový občanský zákoník tak upouští od druhé podmínky, která musí být podle účinného práva splněna, aby se jednalo o byt v právním smyslu – rozhodnutí stavebního úřadu. Zároveň však na rozdíl od předchozí právní úpravy lze z definice dovodit, že se musí jednat o část domu (o byt tak nepůjde v případě, že se jedná o místnost sloužící k bydlení, která však není součástí domu).<sup>10</sup> Co se týče společných prostor, nový občanský zákoník již

<sup>9</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, SCHÖDELBAUEROVÁ: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 40.

<sup>10</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad k § 1159, s. 303.

nepracuje s pojmem společné části domu, nýbrž jen společné části. Podle § 1160 odst. 1 NOZ se bude jednat alespoň o ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Rozhodující bude jejich povaha stavební, technická nebo uživatelská.<sup>11</sup> Stejně jako v účinné právní úpravě bude povaha jednotlivých částí záležet na vůli vlastníka budovy či spoluvlastníků jednotek. Společnými částmi budou ale vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k používání bytu. Tyto části budou považovány za společné bez ohledu na to, zda byly přenechány určitému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.<sup>12</sup>

## 1.2 Byt jako věc v právním smyslu

Otázka právní povahy bytu je složitější, než by se na první pohled zdálo. Právní předpisy totiž nahlízejí na byty různým způsobem, a to především pro své potřeby. Vyjdeme-li z obecné právní úpravy, nalezneme v občanském zákoníku, co všechno spadá pod předmět občanskoprávních vztahů. V § 118 odst. 1 OZ je uvedeno, že jsou jím jednak věci (bez dalšího), a také práva nebo jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští. Občanský zákoník vymezuje nemovitosti v § 119 odst. 2 jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Nezmiňuje se však o tom, zda lze za nemovitosti považovat i jejich části. V právní nauce převládá názor, že na byt nelze nahlížet jako na věc (movitou ani nemovitou) v právním smyslu, a to z toho důvodu, že fakticky neexistuje sám o sobě, ale vždy pouze jako součást budovy.<sup>13</sup> Toto pojetí podporuje také výslovné uvedení bytů a nebytových prostor jakožto předmětů občanskoprávních vztahů v § 118 odst. 2 OZ. Zákon o vlastnictví bytů ve svém § 3 odst. 2 uvádí, že se právní vztahy k jednotkám řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů týkajících se nemovitostí (např. zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů), za podmínky, že tento zákon nestanoví jinak. Dá se tedy říci, že zákon o vlastnictví bytů z praktických důvodů na byty (přesněji řečeno jednotky) hledí, jako by věcmi byly. Tuto myšlenku zastává Selucká, podle které občanský zákoník byty a nebytové prostory za věci v právním smyslu nepovažuje a jedná se o pouhou právní fikci vytvořenou pro účely zákona o vlastnictví bytu.<sup>14</sup> V judikatuře Nejvyššího soudu České

---

<sup>11</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad k § 1160, s. 305.

<sup>12</sup> § 1160 odst. 2 NOZ.

<sup>13</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, SCHÖDELBAUEROVÁ: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 18.

<sup>14</sup> SELUCKÁ, Markéta; PETROVÁ, Romana. Vlastnictví bytu. Brno: Computer Press, a.s., 2006, s. 4.

republiky vztahující se k otázce právní povahy bytů a nebytových prostor můžeme najít zajímavý závěr, že byty a nebytové prostory tvoří třetí kategorii věcí (tedy kromě věcí movitých a nemovitých)<sup>15</sup>. Podle současné občanskoprávní úpravy však názor, že byt je z obecného hlediska nemovitou věcí, není možné považovat za správný, neboť nesplňuje definici nemovitosti (nejedná se o stavbu spojenou se zemí pevnými základy).

Nový občanský zákoník vylučuje všechny pochybnosti o právní povaze jednotky, když ji ve svém § 1159 výslovně prohlašuje za věc nemovitou.

### 1.3 Druhy bytů

V právní teorii existuje řada třídění bytů podle různých kritérií, jakými může být např. právní titul užívání, kvalita, lokalita, stáří, opotřebení nebo právní závada na nich lpící.<sup>16</sup> Z hlediska funkce bytů a dispozice s nimi má velký význam jejich členění podle právního důvodu jejich užívání na byty v osobním vlastnictví, byty družstevní a byty nájemní.

Co se týče družstevního bytu, jeho definice není obsažena v zákoně, právní nauka jím rozumí „*byt, který bytové družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům*“<sup>17</sup>. Podle posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 bylo z celkového počtu 3 894 210 obývaných bytů v České republice (počítaje v to i byty ve vlastním domě, tj. 1 453 228 bytů) 432 291 bytů družstevních, což je podstatně menší počet, než u bytů nájemních (685 661) či bytů v osobním vlastnictví (1 057 452). Podle statistik dokumentujících výsledky minulých sčítání je patrné snižování počtu především nájemních bytů a také bytů družstevních a naopak velký nárůst počtu bytů v osobním vlastnictví (oproti stavu z roku 2001 je to nárůst o 635 798 bytů).<sup>18</sup>

V právních předpisech nalézáme pojmy bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení. Byty zvláštního určení jsou definovány v § 685 odst. 4 OZ jako „*byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob*“. Byty v domech zvláštního určení byly dříve definovány v § 10 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jako byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. února 1997, sp. zn. 2 Cdon 490/96.

<sup>16</sup> DVORÁK, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 32.

<sup>17</sup> SELUCKÁ, PATROVÁ: Vlastnictví bytu, s. 124.

<sup>18</sup> Český statistický úřad - Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Tab. 11.1 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu, vybavenosti osobním počítačem a sociálním zařízením podle velikostních skupin obcí [online]. 20.1.2012 [cit. 23. ledna 2012]. Dostupné na <<http://www.scitanilidu.cz/>>.

<sup>19</sup> Nové znění zákona č. 102/1992 Sb. již definici bytů v domech zvláštního určení neobsahuje.

Na tomto místě je třeba zmínit také nyní již neexistující<sup>20</sup> byty služební, které byly určeny k ubytování pracovníků a dalších osob stanovených zákonem po dobu jejich pracovního či obdobného poměru u pronajímatele. Skončení takového poměru bylo důvodem k výpovědi z nájmu. Tento institut již pozbyl na svém významu, jelikož po novele občanského zákoníku č. 132/2011 je možné uzavírat nájemní smlouvu na dobu výkonu určité práce. Takové vymezení je volnějšího charakteru, nemusí se jednat o dobu výkonu práce pouze pro pronajímatele.

---

<sup>20</sup> Institut služebních bytů byl zrušen novelou zákona č. 102/1992 Sb., účinnou od 1. listopadu 2011.

## 2. Historický vývoj právních vztahů k bytu

Právní historikové nejsou jednotní v názoru, zda se institut vlastnictví bytu vyskytoval již ve starověku. Ve prospěch existence vlastnictví bytu již v této době svědčí především vysoká hustota obyvatelstva starověkých orientálních měst (zejména v oblasti Blízkého východu – Antiochie, Babylon, Jeruzalém aj.), dále pak velký nedostatek stavebních pozemků a s ním spojená jejich vysoká cena, a také vysoké náklady na pořízení stavebního materiálu. Tyto důvody totiž vedly k výstavbě patrových domů rozdělených na poschodí či byty, o nichž se prameny zmiňují, neobsahují však až na výjimky zmínku o jejich vlastnictví, pouze o nájmu. Také historické prameny antického Řecka neobsahují ani náznak existence vlastnictví bytu.<sup>21</sup>

Sporné je rovněž, zda znalo institut vlastnictví bytu římské právo. Situace ohledně množství stavebních pozemků byla stejná jako v oblasti Blízkého východu, spolu s rychle rostoucím počtem obyvatelstva a nemožností rozšiřovat stavební plochu za městské hradby vedla ke snaze o co možná nejefektivnější využití prostoru při stavbě obytných domů. Vlastnictví bytů v antickém Římě naznačovaly tzv. *insulae*, což byly vícepatrové obytné budovy složené z několika bytů pro chudé vrstvy obyvatelstva,<sup>22</sup> které se skládaly někdy pouze z jedné místnosti a měly oddělené vchody. Možnost vlastnit v této době pouze dům, natož pak patro či byt, byla v podstatě vyloučena důsledným uplatňováním stěžejní římskoprávní zásady *superficies solo cedit*. Proto je v právní teorii obecně zastáván názor, že i římské obytné domy, resp. jejich části mohly být pouze předmětem nájmu, nikoli vlastnického práva.<sup>23</sup>

Nejstarší písemné prameny dokazující existenci vlastnictví bytů pocházejí z 12. a 13. století z Vídně, Kolína, jižní Francie a švýcarského kantonu Wallis. V období feudalismu se neuplatňovala zásada *superficies solo cedit*, naopak se uznávala rozsáhlá právní dělitelnost věcí. Ohledně pozemků, ale i domů, bylo využíváno institutu děleného vlastnictví, kdy vlastníkov domů náleželo tzv. přímé vlastnictví (*dominium directum*) a vlastníkov bytu vlastnictví užitkové (*dominium utile*), které zahrnovalo kromě plného užívacího práva také rozsáhlá dispoziční práva. Nebylo žádnou výjimkou dělení vlastnictví domů nejen na poschodí a byty, ale také na vlastnictví řemeslnických dílen nebo místností sloužících k obchodování. K tomuto přispěl opět narůstající počet obyvatel a nedostatek a vysoká cena stavebních pozemků. Patrové domy, ve kterých se tísnil velký počet lidí, byly typické

<sup>21</sup> LUBY, Štefan. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 11-13.

<sup>22</sup> BARTOŠEK, Milan. Encyklopedie římského práva. Praha: Academia, 1994, s. 133.

<sup>23</sup> LUBY: Vlastnictví bytov, s. 14-18.

pro uzavřené městské čtvrti, ve kterých žili přistěhovalci, hlavně však Židé. Například v pražském židovském ghettu byla taková nouze o byty, že bylo časté dělení obytných domů na místnosti, dokonce i na jejich vymezené části.<sup>24</sup> Právní úpravy jednotlivých států se lišily v pojetí společných částí domu. Podle některých se teorie děleného vlastnictví uplatňovala tak důsledně, že společné části domu vůbec neexistovaly a celý dům byl rozdělen do osobního vlastnictví, další vycházely z přímého (spolu)vlastnictví domu a užitkového vlastnictví bytu, jiné právní vztah k bytu neoznačovaly jako vlastnictví, ale např. jako služebnost.<sup>25</sup>

Od období osvícenství v 18. století institut vlastnictví bytů ochaboval – právní teorie i praxe se postupně navracela k superficiální zásadě. Dělení vlastnictví domů bylo omezováno jako feudální přežitek a z ekonomických důvodů byl upřednostňován nájem bytů. Vlastnictví bytů výslovně nezakotvoval ani Všeobecný občanský zákoník z roku 1811, za nesmysl je prohlásil F. K. von Savigny. Francouzský Code civil byl jednou z mála kodifikací, která (byť nepřímo) připouštěla vlastnictví bytů. Obdobná situace se vyskytovala také např. v Itálii, Španělsku, Belgii či v anglosaské právní oblasti. Záporný postoj zaujal německý BGB, a to především kvůli častým sporům vyplývajícím z rozdělení vlastnictví domů. Ani v Rakousku a v Čechách nebyla situace jiná. Nedělitelnost domů byla vyslovena nejen v judikatuře Nejvyššího soudu, ale v platné právní úpravě (např. zákon č. 50/1879).<sup>26</sup>

Během první světové války byla poškozena nebo zničena velká část domů s byty, bylo proto nutné začít s opravami a novou výstavbou. Myšlenku zavedení bytového vlastnictví podporovala velká část veřejnosti, ale i právní praxe. Jednou z prvních zemí uznávajících tento institut bylo Maďarsko (již v roce 1924), dále pak Belgie, Rumunsko, Bulharsko, Polsko, Jugoslávie, Itálie a těsně před 2. světovou válkou Francie a Španělsko.<sup>27</sup>

Po druhé světové válce byl rozvoj bytového vlastnictví ještě patrnější. Právní úpravy je zakotvující přijaly např. SRN, Rakousko, Švýcarsko nebo Nizozemí, ale i státy Latinské Ameriky a některé země USA. Německá a rakouská právní úprava však dodnes nezachází s byty jako samostatnými předměty vlastnického práva a vlastnictví bytů chápe jako spoluvlastnictví pozemku (stavba je podle respektované superficiální zásady součástí pozemku), se kterým je spojeno právo trvalého bydlení v jednotlivém bytě (tzv. *Dauerwohnrecht*).<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> SVOBODA, E. citován in LUBY: Vlastnictvo bytov, s. 23.

<sup>25</sup> MÖLLER, E. citován tamtéž, s. 25.

<sup>26</sup> LUBY: Vlastnictvo bytov, s. 28-38.

<sup>27</sup> Tamtéž, s. 39-43.

<sup>28</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 5-6.

Socialistické právní smýšlení upustilo od zásady *superficies solo cedit*, neboť hlavním zájmem státu bylo umožnit občanům a socialistickým organizacím výstavbu při zachování státního vlastnictví těchto pozemků.<sup>29</sup> Ačkoli upuštění od superficiální zásady otevřelo cestu pro přijetí právní úpravy vlastnictví bytu, trvalo ještě několik let, než se tak v naší zemi stalo.<sup>30</sup> Československou právní úpravu obsahující institut vlastnictví bytů založil až zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Na základě tohoto zákona bylo možno nabýt vlastnické právo pouze k jednomu bytu a jen fyzickou osobou, do novely z roku 1978 bylo možné získat vlastnické právo k bytu jen v domech, ve kterých byly rozprodány veškeré byty.<sup>31</sup> Tehdejší společenské a právní prostředí však významný a rychlý nárůst počtu bytů v soukromém vlastnictví příliš nepodporovalo. Dobová literatura uvádí, že do roku 1978 se v osobním vlastnictví nacházelo cca 16 000 bytů (z toho 8 000 bytů bylo vystavěno vlastníky a přibližně stejný počet bytů byl do vlastnictví prodán).<sup>32</sup>

Po r. 1989 se začalo s přípravou návrhu nového zákona, který by usnadňoval chystanou privatizaci bytového fondu, stejně jako převody družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví.<sup>33</sup> Ten byl přijat (díky průtahům souvisejícím s osamostatněním České republiky) až v roce 1994 jako výše zmíněný zákon o vlastnictví bytů, který s četnými novelizacemi (dosud je jich třináct) platí dodnes. Otázka kvality tohoto zákona je předmětem mnohých diskuzí odborníků i zákonodárců. V letech 2005, 2007 a 2009 byly připraveny návrhy nového zákona, nebyly však schváleny.<sup>34</sup>

Nový občanský zákoník bude zahrnovat v rámci dílu 4 o spoluvlastnictví i právní úpravu vlastnického práva k bytu. Podle důvodové zprávy k návrhu NOZ byl zvolen pojem bytového spoluvlastnictví, jelikož nejlépe vystihuje zamýšlený účel právní úpravy – právo užívat prostorově vyčleněnou část domu, které je podmíněno spoluvlastnictvím nemovité věci. Nový občanský zákoník se sice navrácí k respektování superficiální zásady, počítá ale s tím, že v praxi budou přetrvávat případy, kdy osoby vlastníka pozemku a vlastníka stavby na něm zhotovené budou odlišné. Na překážku bytovému spoluvlastnictví tak nebude ani byt nacházející se v domě, který není součástí pozemku, ale např. práva stavby.<sup>35</sup>

---

<sup>29</sup> LUBY: Vlastnictví bytů, s. 28-38.

<sup>30</sup> Občanský zákoník z r. 1950 považoval za samostatné předměty právních vztahů pouze stavby.

<sup>31</sup> PETR, Pavel. Vymezení pojmu byt a superficiální zásada [online]. 2008 [cit. 23. ledna 2012]. Dostupné na <[http://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr\\_pavel.pdf](http://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr_pavel.pdf)>.

<sup>32</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. Právník, 1979, č. 5, s. 479.

<sup>33</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 10.

<sup>34</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad k § 1158, s. 301.

<sup>35</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad k § 1158, s. 302.

### 3. Vlastnictví bytu

Byt může být z pohledu občanskoprávní úpravy považován jednak za předmět vlastnického práva a také za předmět nájmu.

Jak již bylo zmíněno výše, současná právní nauka se přiklání k názoru, že podle obecné soukromoprávní úpravy není byt věcí v právním smyslu (nemovitostí) a nemůže tak být samostatným předmětem vlastnického práva. Zákon o vlastnictví bytů však představuje výjimku, neboť upravuje zvláštní typ vlastnického práva – vlastnictví jednotky.

Bytové vlastnictví je podle Fialy typické pluralitou objektů. Z ustanovení § 1 odst. 4 ZVB vyplývá, že vlastnické právo k jednotce lze nabýt pouze v budově, ve které se nacházejí alespoň dva byty či dva nebytové prostory, nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor. Pro bytové vlastnictví je rovněž charakteristická pluralita subjektů.<sup>36</sup>

V souvislosti se speciálním charakterem vlastnického práva podle ZVB je nutné zmínit, že toto právo v sobě v širším smyslu zahrnuje kromě vlastnictví jednotky také spoluvlastnický podíl na společných částech domu a zpravidla rovněž spoluvlastnictví pozemku – pokud je budova s byty ve vlastnictví stejné osoby jako pozemek, je s vlastnictvím bytu rovněž nerozlučně spojen spoluvlastnický podíl k pozemku, který je ale oproti společným částem domu samostatným předmětem vlastnického práva. Dvořák hovoří o tzv. akcesorickém spoluvlastnictví, které je kombinací reálného spoluvlastnictví (každý ze spoluvlastníků je vlastníkem reálně části domu – jednotky) a ideálního spoluvlastnictví (ve vztahu ke společným částem domu a k pozemku).<sup>37</sup>

Byty, resp. jednotky mohou být předmětem vlastnického práva jen na základě ZVB. Z ustanovení § 3 ZVB vyplývá subsidiární vztah OZ k ZVB, to znamená, že ustanovení OZ se použijí jen tehdy, nestanoví-li ZVB něco jiného. Ačkoli ZVB hovoří o spoluvlastnictví společných částí domu či pozemku, nelze na tyto právní vztahy z důvodu zvláštního charakteru vlastnického práva dle ZVB použít obecnou úpravu podílového spoluvlastnictví v OZ a postupovat je nutné dle zvláštní úpravy spoluvlastnictví v ZVB (§ 3 odst. 1 ZVB). Ustanovení OZ týkající se podílového spoluvlastnictví se použijí v případě, že bude táz jednotka předmětem vlastnického práva více osob.

---

<sup>36</sup> FIALA, Josef. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 3.

<sup>37</sup> DVOŘÁK, Tomáš. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. Právní rozhledy, 2010, roč. 18, č. 7, s. 230.



## 4. Způsoby nabývání vlastnického práva k bytu

Nabýt vlastnické právo k bytu lze vícero způsoby, které můžeme rozdělit na původní a odvozené. Originárně lze nabýt vlastnické právo k bytu výstavbou domu nebo vkladem vlastnického práva na základně smlouvy o převodu první jednotky v domě do katastru nemovitostí, dohodou spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, popř. dohodou či rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů. Derivatívni nabytí vlastnického práva zahrnuje převod (smluvní úprava) či přechod vlastnického práva (typicky dědění).<sup>38</sup>

### 4.1 Výstavba jednotky

Nejprve k originálním způsobům nabytí vlastnického práva k bytu. Smlouva o výstavbě (dále jen „smlouva“) je samostatným smluvním typem a je upravena v § 17 a § 18 ZVB. Na základě této obligatorně písemné smlouvy lze nabýt vlastnické právo k novému domu s jednotkami či pouze k jedné nebo více jednotkám v dosavadním domě. Jelikož je tato smlouva upravena v ryze občanskoprávním předpise, jedná se o absolutní neobchod a subsidiárně se tak použijí ustanovení občanského zákoníku o závazcích bez ohledu na povahu smluvních stran. Od této smlouvy je potřeba odlišovat smlouvu, na jejímž základě bude stavba prováděna, tzn. zpravidla smlouvu o dílo podle občanského či zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „obchodní zákoník“ nebo „ObchZ“).

Smluvními stranami smlouvy o výstavbě jsou současní a budoucí vlastníci, popř. spoluvlastníci jednotek, a pokud ještě nejsou jednotky vymezeny, současný vlastník (spoluvlastníci) budovy a všichni, kdo se mají vlastníky jednotek (jak v nově zhotovených prostorách, tak i v prostorách existujících, ale dosud nevymezených jako jednotky) stát.<sup>39</sup> Zákon označuje smluvní strany této smlouvy jako stavebníky, což není nejspřávnější výraz vzhledem k odlišnému obsahu pojmu stavebník používanému předpisy stavebního práva<sup>40</sup>. Osoby označované ZVB jako stavebníci však mohou být zároveň stavebníky podle stavebního zákona, např. jde-li o pojmenování uvedené v kolaudačním souhlasu. Pokud by chtěl některý ze stavebníků během provádění stavby svůj podíl či rozestavěnou jednotku převést na třetí osobu, museli by s tím souhlasit ostatní stavebníci, proto je vhodné zahrnout

---

<sup>38</sup> SELUCKÁ, PATROVÁ: Vlastnictví bytu, s. 12.

<sup>39</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 143.

<sup>40</sup> Srov. § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

do smlouvy o výstavbě ustanovení, podle kterého by závazky ze smlouvy přecházely i na právní nástupce stavebníků.<sup>41</sup>

Smlouva musí obsahovat kromě obecných náležitostí stanovených pro všechny právní úkony<sup>42</sup> také náležitosti vypočtené v § 18 ZVB, není ovšem vyloučeno zahrnutí další podrobnější úpravy práv a povinností účastníků do smlouvy. Jak je patrné ze zákonného výčtu, smlouva upravuje nejen právní poměry jejich účastníků týkající se výstavby jednotek, ale také nabytí vlastnického práva k nim a jejich práva a povinnosti po dokončení výstavby. V praxi se objevují případy, kdy je namísto smlouvy o výstavbě uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, která ale neposkytuje budoucímu vlastníku jednotky tak velkou jistotu jako smlouva o výstavbě, podle které je vlastníkem stavebního pozemku i stavby na něm vznikající přímo budoucí vlastník.<sup>43</sup>

Pokud by se více osob zavázalo společně vybudovat dům, aniž by uzavřeli smlouvu o výstavbě, ale pouze smlouvu o dílo podle občanského či obchodního zákoníku, vzniklo by klasické podílové spoluvlastnictví takového domu podle občanského zákoníku a ustanovení zákona o vlastnictví bytů týkající se výstavby domu s jednotkami by se v tomto případě neaplikovala.

Zákon o vlastnictví bytů uvádí, že smlouva o výstavbě je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení. Smlouva samotná se již od 1. července 2000<sup>44</sup> nezapisuje do katastru nemovitostí, není ani stanovena povinnost smluvních stran upozornit katastr na její uzavření. Tímto je oslabena publicita tohoto veřejného registru, kdy se třetí osoby mohou dovědět o nové stavbě, případně změně stavby až zápisem rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí.<sup>45</sup>

Vlastnictví ke stavbám vzniká podle judikatury Nejvyššího soudu České republiky v „*okamžiku, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.*“<sup>46</sup> Až do chvíle, kdy lze jednotku označit v souladu s § 2 písm. e) ZVB za rozestavěnou (nachází se v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen

<sup>41</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 144.

<sup>42</sup> Blíže k obecným náležitostem právních úkonů viz KNAPPOVÁ, Marta a kol. Občanské právo hmotné - 1. díl. 4. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 137 a násl.

<sup>43</sup> SELUCKÁ, PATROVÁ: Vlastnictví bytu, s. 14.

<sup>44</sup> Novelou č. 103/2000 Sb. zákona o vlastnictví bytů (účinnou od 1. července 2000), byl zrušen zákonný požadavek zápisu smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí formou vkladu.

<sup>45</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 142.

<sup>46</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 1135/2005.

obvodovými stěnami a střešní konstrukcí), se budova nachází v podílovém spoluvlastnictví stavebníků. Od tohoto okamžiku je možné zapsat vlastnické právo k rozestavěným jednotkám formou záznamu do katastru nemovitostí. Tento zápis provede podle § 41 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb. (dále jen „katastrální vyhláška“) katastrální úřad na základě ohlášení zástupce spoluvlastníků domu nebo společenství nebo vlastníka nové jednotky. Stejně tak po dokončení jednotek je třeba podle § 19 ZVB tuto skutečnost zapsat do katastru nemovitostí, opět formou záznamu.

Pokud jde o pozemek, na němž stavba vzniká, je nutné zajistit, aby budoucí vlastníci jednotek byli spoluvlastníky pozemku, a to v poměru v jakém se budou podílet na společných částech domu. V takovém případě je nutné, aby smlouva o výstavbě obsahovala i převod spoluvlastnických podílů k pozemku a údaje o finančním vypořádání.<sup>47</sup> Trochu jiný postup nastane v případě, že je smlouva uzavírána v době, kdy jednotky ještě nejsou vymezeny, ale stavba se již nachází ve stupni rozestavěnosti vyžadovaném ZVB, nebo pokud jsou už i samotné jednotky specifikovány. V prvním případě bude zapotřebí před uzavřením smlouvy o výstavbě uskutečnit převod spoluvlastnických podílů k rozestavěné stavbě a k pozemku tak, aby velikost podílů budoucích vlastníků jednotek na stavbě a na pozemku odpovídala velikosti podílů na společných částech domu. Pokud se bude jednat o druhý případ, před uzavřením smlouvy o výstavbě bude muset být převedeno vlastnické právo k rozestavěným jednotkám.<sup>48</sup>

Vlastnické právo k jednotce lze však také získat její výstavbou ve formě střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo úpravou společných částí domu. Ve všech těchto případech je nutné uzavřít smlouvu o výstavbě bez ohledu na to, zda se provádějí stavební práce či nikoli.<sup>49</sup>

## 4.2 Prohlášení vlastníka budovy

Dalším originárním způsobem nabytí vlastnického práva k jednotce je vklad smlouvy o převodu jednotky na základě prohlášení dosavadního vlastníka domu do katastru nemovitostí. Zákon o vlastnictví bytů si v ustanovení § 4 odst. 1 poslední věty a § 5 odst. 1 protiřečí. Podle § 5 odst. 1 ZVB vzniká vlastnictví jednotky vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, zatímco § 4 odst. 1 ZVB hovoří o vkladu smlouvy o převodu první jednotky v domě, kdy prohlášení vlastníka domu je pouze přílohou návrhu na povolení

---

<sup>47</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 148.

<sup>48</sup> § 18 odst. 5 a 6 ZVB.

<sup>49</sup> ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Zákon o vlastnictví bytů..., s. 248.

vkladu. Navíc je zde ustanovení § 7 ZVB, podle kterého se vlastnictví budovy mění na vlastnictví jednotek a společných částí domu okamžikem převodu vlastnictví k první jednotce. Fiala usuzuje, že ačkoli se jedná o dvoufázový postup, tzn., nejprve má být učiněno prohlášení vlastníka a posléze uskutečněn převod jednotky, ZVB nevyžaduje samostatný vklad prohlášení do katastru nemovitostí, a obě tyto skutečnosti by tedy měly nastat současně.<sup>50</sup> Dvořák zpochybňuje logiku tohoto názoru, když uvádí, že nelze obojí vložit do katastru nemovitostí najednou, neboť smlouvou by se převáděla jednotka, která ještě v katastru zapsaná není, a tudíž neexistuje.<sup>51</sup> Kocourek naproti tomu uvádí, že jelikož § 7 ZVB spojuje s převodem první jednotky vznik vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu, samotným vkladem prohlášení by k tomuto ještě nemohlo dojít, protože v době, kdy vlastník činí prohlášení, ještě žádná další osoba, která by se stala spoluvlastníkem, není.<sup>52</sup> V praxi postupují katastrální úřady tak, že aplikují ustanovení § 5 odst. 1 ZVB, když na základě Pokynů č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního<sup>53</sup> (dále jen „ČÚZK“) povolují i samostatný vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Jak plyne z výše uvedeného, do budoucna je vhodné přijmout jednoznačnou zákonnou úpravu, která by utnula tuto názorovou neshodu znalců práva.

Prohlášení vlastníka budovy je upraveno v § 4 ZVB. Jedná se o obligatorně písemný zpravidla jednostranný právní úkon, jímž vlastník domu vymezuje prostory, které se mají stát jednotkami a společnými částmi domu ve smyslu ZVB.<sup>54</sup> Prohlášení se musí týkat vždy celé budovy, podle § 2 písm. a) ZVB se však budovou rozumí i pouhá sekce za předpokladu, že má samostatný vchod, je označená vlastním číslem popisným a je stavebně technicky uspořádána tak, že může samostatně plnit základní funkci budovy. Spadá-li dům do podílového spoluvlastnictví více osob, popř. do společného jmění manželů, je nezbytné, aby toto prohlášení učinili všichni spoluvlastníci či oba manželé, jelikož se nejedná o hospodaření s věcí ve smyslu § 139 odst. 2 OZ ani obvyklou správu majetku podle § 145 odst. 2 OZ, jinak by bylo možné dovolat se relativní neplatnosti úkonu.<sup>55</sup>

---

<sup>50</sup> FIALA., Josef. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 67.

<sup>51</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 119.

<sup>52</sup> KOCOUREK, Jiří; ČERMÁK, Jaroslav; PEŠTUKA, Jaroslav. Kodex bytového práva 2011. Praha: Eurounion Praha, s.r.o., 2011, s. 237.

<sup>53</sup> ČÚZK, Pokyny č. 24 ze dne 4. srpna 2000, č.j. 2648/2000-23, dostupné na:

[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN\\_24](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN_24)

<sup>54</sup> V úvahu přichází i dvoustranný, popř. vícestranný právní úkon, pokud budova náleží do podílového spoluvlastnictví či zaniklého společného jmění manželů, či forma autoritativního projevu vůle v rámci jejich vypořádání soudním rozhodnutím.

<sup>55</sup> SELUCKÁ, PATROVÁ. Vlastnictví bytu, s. 23.

Kromě obecných náležitostí právního úkonu ZVB uvádí další obligatorní náležitosti prohlášení vlastníka budovy v § 4 odst. 2. V první řadě se jedná o označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, kam se podle § 5 odst. 1 katastrální vyhlášky řadí název obce (popř. části obce), název ulice, údaj o katastrálním území a č. p. nebo č. e. domu.

Dále je nutné v prohlášení uvést údaje o jednotkách, tj. jejich čísla (podle Pokynů ČÚZK), pojmenování, umístění v budově (uvedení nadzemního či podzemního podlaží), popis, vybavení, označení jejich příslušenství a určení velikosti podlahové plochy každé jednotky. V prohlášení je podle bodu 5 přílohy katastrální vyhlášky nutné uvést, zda se jedná o rozestavěný nebo dokončený byt či nebytový prostor a jaký je způsob jeho využití (byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor). Pokud jde o popis jednotky, v prohlášení se uvedou názvy místností, prostory tvořící příslušenství jednotky (viz výše) a také je zapotřebí popsat pevné vybavení jednotky (sporáky, sprchové kouty, radiátory atd.). Právní praxe doporučuje zahrnout do prohlášení jen vybavení jednotky trvalejšího charakteru, neboť v případě pozdějších změn ve vybavení by podle Dvořáka musel vlastník jednotky tuto skutečnost oznámit katastrálnímu úřadu, který by ji připojil k dosavadnímu prohlášení<sup>56</sup>, podle Schödelbauerové by byla nutná změna prohlášení.<sup>57</sup> Jako vhodné řešení se nabízí možnost vypustit tuto zákonnou náležitost prohlášení a uvádět konkrétní podrobné vybavení jednotky až ve smlouvě o jejím převodu. Další povinnou náležitostí prohlášení je výměra podlahové plochy jednotky včetně místností tvořících příslušenství jednotky (uvádí se většinou i výměra jednotlivých místností), která má význam především pro určení velikosti spoluvlastnických podílů ke společným částem domu.

Společné části domu musí být v prohlášení rovněž specifikovány, a to jak ty absolutně společné (společné vlastníkům všech jednotek, jejichž uvedení je deklaratorního charakteru), tak i relativně společné (společné jen vlastníkům některých jednotek; jejich zahrnutí do prohlášení má konstitutivní povahu). Relativně společné části domu náležejí do podílového spoluvlastnictví jen některých vlastníků domu a ačkoli se samostatně nezapisují do katastru nemovitostí (zapisují se jen společné části jako celek), mají vliv na velikost spoluvlastnických podílů na absolutně společných částech domu (podle praxe se totiž pro účely výpočtu podílu na absolutně společných částech domu do výměry podlahové plochy jednotky započítá rovněž výměra podlahové plochy relativně společné části domu, která náleží k dané jednotce)<sup>58</sup>. Relativně společnými částmi domu jsou např. výtah nebo terasa, které jsou vzhledem

---

<sup>56</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 106.

<sup>57</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, SCHÖDELBAUEROVÁ: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 60.

<sup>58</sup> NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 55.

ke svému umístění v domě užívány jen vlastníky některých jednotek. Jednodušším řešením než vymezení relativně společných částí domu je v praxi dohoda o výlučném užívání některých společných částí domu určitými vlastníky jednotek, ve které se strany dohodnou na způsobu užívání, úhradě nákladů spojených s užíváním, jakož i úpravě dalších souvisejících otázek. Vyčerpávající výčet absolutně společných prostor v prohlášení se v praxi ukazuje jako poněkud náročný požadavek, proto Novotný navrhuje pouze jejich obecný negativní výčet, tj. vše, co není jednotkami.<sup>59</sup> V současném znění § 2 písm. g) ZVB je vymezení společných částí domu pouze demonstrativní. Zapomene-li vlastník domu na některé společné části, neznamená to neplatnost prohlášení pro neurčitost, neboť platí, že pokud určité prostory nelze označit jako jednotku nebo její příslušenství, řadí se mezi společné části domu.<sup>60</sup> Nutno poznamenat, že se do katastru nemovitostí zapisují všechny společné části domu bez ohledu na to, zda se jedná o části relativně či absolutně společné. Relativně společné části speciálně označovány nejsou<sup>61</sup>, proto kdyby došlo ke změně jejich vymezení, nevyžadovala by se změna údajů zapsaných v katastru, šlo by pouze o změnu prohlášení vlastníka.

V prohlášení je rovněž nezbytné určit výši spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle § 8 odst. 2 ZVB (jedná se o poměr velikosti podlahové plochy jednotky k součtu velikostí podlahových ploch všech jednotek nacházejících se v domě), který se dle čl. 1 bodu 2.2.2 Pokynů ČÚZK č. 24 zapíše zlomkem. Zákon hovoří o podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, zákonodárce má však na mysli spoluvlastnický podíl spojený s jednotkou, neboť jedné osobě může náležet více jednotek, popř. může jedna jednotka spadat do podílového spoluvlastnictví či do SJM, což by mohlo způsobit nejasnosti takového označení.<sup>62</sup> Spoluvlastnický podíl na společných částech domu je nerozlučně spjat s vlastnictvím jednotky a nemůže s ním být nikdy samostatně nakládáno.

Pozemek, který je předmětem převodu vlastnictví nebo jiných práv ve smyslu § 21 ZVB, se v prohlášení označuje údaji podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona, mezi něž se řadí údaj o tom, zda je předmětem převodu jen pozemek zastavěný nebo i pozemek související (např. pozemek, na němž se nacházejí parkovací místa, hřiště či jiná technická zařízení sloužící obyvatelům domu), parcelní čísla a výměra jednotlivých parcel tvořících tyto pozemky, typ pozemku (pozemek podléhající klasickému zápisu do katastru nemovitostí či zápisu zjednodušenému dle § 29 odst. 3 zákona o KN), druh pozemku (příloha č. 1 katastrální

<sup>59</sup> NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 53.

<sup>60</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, SCHÖDELBAUEROVÁ: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 61.

<sup>61</sup> Pokyny ČÚZK č. 24 čl. 1 bod 2.2.2.

<sup>62</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 109.

vyhlášky), název katastrálního území a obce a údaj, zda je vlastník budovy vlastníkem pozemku (popř. kterých parcel) a jaká další práva k pozemku přejdou na vlastníky jednotek.<sup>63</sup> Náleží-li do vlastnictví vlastníka domu též pozemek, je nutné v prohlášení uvést rovněž spoluvlastnický podíl příslušející každé jednotce, jehož velikost musí odpovídat velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu náležejícího k jednotce.<sup>64</sup> Pro případ, kdy pozemek a budova náleží do vlastnictví různých vlastníků, zákon nepředepisuje povinnost vlastníka budovy uvědomit vlastníka pozemku o zamýšleném prohlášení. Pro zabránění budoucím komplikacím je však vhodné, aby se tito vlastníci dohodli o tom, jaké právo k pozemku bude budoucím vlastníkům jednotek zřízeno.

Pokud jde o práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou na vlastníky jednotek, ZVB považuje jejich uvedení v prohlášení za obligatorní, ačkoli podle § 13 odst. 6 ZVB k jejich přechodu dojde *ex lege* spolu s přechodem vlastnictví jednotky. To znamená, že jestliže by vlastník tato práva neuvedl v prohlášení, katastrální úřad by návrh na zápis zamítl pro nedostatek náležitostí; pokud by však byl návrh na zápis nedopatřením povolen, výše uvedená práva by přešla bez ohledu na nedostatek prohlášení.<sup>65</sup> Zákon v § 20 odst. 3 normuje, že spolu s vlastnictvím jednotky přecházejí zejména zástavní právo a práva odpovídající věcným břemenům, podle § 13 odst. 6 ZVB přecházejí rovněž práva a povinnosti týkající se prostorů a zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek (kotelny, výměňkové stanice, prádelny, sušárny apod.). Stejně tak by na vlastníky jednotek přešlo i právo nájmu pozemku, na němž dům stojí, a to podle § 680 odst. 2 OZ.

Kromě výše uvedených údajů je vlastník domu ve svém prohlášení povinen vymezit režim přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku<sup>66</sup>. Sem by spadaly zejména náklady na provoz domu, pojištění domu a odměna správce. Shodně uvádějí Fiala, Schödelbauerová i Dvořák, že vzhledem k častým cenovým změnám by nebylo logické uvádět v prohlášení konkrétní částku, kterou je daný vlastník jednotky povinen přispívat, uvést by se měl způsob přispívání (např. zálohové měsíční platby). Pokud jde o rozsah přispívání každého spoluvlastníka, výše příspěvku bude dle § 15 odst. 1 ZVB odpovídat velikosti jeho spoluvlastnického podílu, pokud není dohodnuto jinak.

---

<sup>63</sup> Tamtéž, s. 110.

<sup>64</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, SCHÖDELBAUEROVÁ: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 63.

<sup>65</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 111.

<sup>66</sup> Samostatné uvedení domu ve výčtu je možné považovat za nadbytečné vzhledem ke skutečnosti, že dům je vždy rozdělen pouze na jednotky a společné části.

Poslední zákonnou náležitostí prohlášení vlastníka budovy jsou pravidla pro správu společných částí domu a označení správce domu. Pokud se má stát správcem domu osoba odlišná od dosavadního vlastníka domu, je před učiněním prohlášení uzavírána dohoda o výkonu správy. Správa domu je činností vykonávanou na dobu neurčitou; správce určený prohlášením vykonává svou funkci až do doby vzniku společenství vlastníků jednotek podle § 9 odst. 3 ZVB. Jiné způsoby ukončení správy ZVB výslovně neřeší, proto se použijí obecná ustanovení o zániku závazků v OZ. Pokud by se správy ujal sám vlastník domu, mohl by se svého závazku zprostit výpovědí dle § 582 odst. 1 OZ doručenou všem vlastníkům jednotek.

Jako přílohu prohlášení vlastníka budovy uvádí ZVB půdorysy všech podlaží, popř. jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Vyznačeny musí být rovněž atypické části jednotek i společných částí domu jako lodžie, balkony, terasy či sklepní kóje.<sup>67</sup>

Jak již bylo výše zmíněno, prohlášení vlastníka budovy musí následovat smlouva o převodu vlastnictví jednotky, o ní blíže v podkapitole 4.5.

V praxi někdy dochází k uzavírání tzv. smluv o rezervaci, jejichž předmětem je právo na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví jednotky. Tuto smlouvu zpravidla uzavírají realitní kanceláře, ale na straně budoucího prodávajícího bývají také stavební společnosti. Smluvní strany se v těchto smlouvách zavazují do určité doby uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí, což představuje pro budoucího kupujícího zvýšené riziko jednak v tom smyslu, že se zavazuje zaplatit za jednotku, jejímž vlastníkem se stane až po zápisu práva do katastru nemovitostí, a také že je zpravidla povinen uhradit nevratný rezervační poplatek. Vznikají zde pochybnosti o platnosti takové smlouvy v souvislosti s obcházením zákona (jedná se v podstatě o smlouvu o uzavření budoucí smlouvy budoucí) a pro rozpor s dobrými mravy (nevratný poplatek).<sup>68</sup>

### **4.3 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy**

Nabýt vlastnické právo k jednotce originálním způsobem je rovněž možné v rámci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, a to dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. Původní spoluvlastnictví budovy se tak přemění na vlastnictví bytové, přičemž původní spoluvlastník se stane vlastníkem nově vzniklé jednotky a zároveň i spoluvlastnického podílu na společných částech domu. V úvahu přichází také přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na podílové spoluvlastnictví jednotek, tento způsob však

---

<sup>67</sup> NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů. ..., s. 62.

<sup>68</sup> SELUCKÁ, PATROVÁ: Vlastnictví bytu, s. 28, 29.



nebude příliš praktický jednak z toho důvodu, že pro smluvní strany zřejmě není žádoucí mít všechny jednotky v domě v podílovém spoluvlastnictví a žádnou jednotku ve výlučném vlastnictví. Druhým problémem je, že v takovém domě nemůže vzniknout společenství vlastníků jednotek, neboť spoluvlastníci jednotek mají navenek postavení vlastníka jednotky a podmínka § 9 odst. 3 ZVB by tak nemohla být splněna.<sup>69</sup>

Pro nabytí vlastnického práva k jednotce dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy musí být splněny následující předpoklady: 1. výše spoluvlastnických podílů k budově (a rovněž k pozemku) se musí rovnat budoucí výši spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků na společných částech domu a zároveň 2. nájemcem žádného z bytů nacházejících se v domě nesmí být fyzická osoba. Pokud by první podmínka stanovená v § 5 odst. 2 ZVB splněna nebyla, museli by spoluvlastníci budovy uzavřít dohodu, která by obsahovala zrušení podílového spoluvlastnictví, prohlášení o vymezení jednotek, vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově a pozemku tak, aby odpovídala výši budoucích spoluvlastnických podílů na společných částech, a dále ustanovení o zrušení a vypořádání tohoto „upraveného“ spoluvlastnictví.<sup>70</sup> Petrová uvádí postup, kdy spoluvlastníci budovy nejprve dohodou (o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví) změni výši spoluvlastnických podílů k budově a k pozemku tak, aby odpovídala budoucí výši spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a podají návrh na vklad této dohody do katastru nemovitostí. Následně uzavřou dohodu o zrušení a vypořádání podílového vlastnictví, jejímž vkladem do katastru nemovitostí (a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad) dochází ke vzniku vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví ke společným částem domu.<sup>71</sup> Z praktických důvodů je však pro katastrální úřady jednodušší a pro navrhovatele finančně výhodnější (nehradí totiž správní poplatek ze dvou návrhů na vklad) zahrnutí ustanovení výše zmíněných dohod do listiny jediné. Jako další možnost přeměny podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu přichází v úvahu také převedení všech spoluvlastnických podílů na jedinou osobu, která učiní prohlášení vlastníka budovy a po jeho zápisu do katastru nemovitostí převede vlastnické právo k nově vzniklým jednotkám zpět na původní spoluvlastníky budovy, popř. na další osoby.<sup>72</sup> Podrobnosti tohoto převodu budou záležet na smluvním ujednání bývalých spoluvlastníků budovy; vlastnické právo k jednotce nemusí nabýt všichni bývalí spoluvlastníci a může také dojít k jeho nabytí v různém poměru.

---

<sup>69</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 134.

<sup>70</sup> FIALA, Josef. In NOVOTNÝ, Marek a kol. Zákon o vlastnictví bytů..., s. 68.

<sup>71</sup> SELUCKÁ, PATROVÁ: Vlastnictví bytu, s. 36-37.

<sup>72</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 132.

Smyslem ustanovení § 5 odst. 5 ZVB, který vyžaduje, aby nájemcem žádného z bytů v daném domě nebyla fyzická osoba, je ochrana nájemce bytu spočívající v povinnosti vlastníka budovy či bytu nabídnout byt přednostně nájemci podle § 22 téhož zákona.<sup>73</sup> Fiala soudí, že výše uvedená podmínka omezuje spoluvlastníky příliš a že k ochraně nájemce dle § 22 ZVB postačí, když jednotka, jejímž je nájemcem, i po rozdělení domu zůstane ve vlastnictví současného pronajímatele.<sup>74</sup> S tímto názorem nesouhlasí Dvořák, podle nějž musí být zákonem výslovně poskytnutá ochrana nájemce respektována.<sup>75</sup> Nejvyšší soud judikoval, že tato ochrana se týká pouze nájemců s nájemní smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou, příp. jde-li o dlouhodobý nájemní vztah. Vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy proto nebrání krátkodobý pronájem bytu v domě fyzické osobě.<sup>76</sup> Jak dlouhá doba se však rozumí dlouhodobým nájmem, je však otázkou, na kterou v současnosti neexistuje přesná odpověď.

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy musí obsahovat jednak obecné náležitosti právního úkonu, a dále náležitosti prohlášení vlastníka budovy včetně přílohy (viz výše). Z hlediska formální stránky musí být dohoda učiněna písemně s úředně ověřenými podpisy, popř. formou notářského zápisu.

Nedojde-li k dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, přichází v úvahu jeho vypořádání soudním rozhodnutím na návrh některého spoluvlastníka podle § 142 OZ. Občanský zákoník stanoví závazné pořadí způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví a na prvním místě uvádí reálné rozdělení společné věci. Podle názoru Nejvyššího soudu České republiky je třeba posuzovat „*možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví k domu s byty rozdělením na jednotky ... i z hlediska dalšího možného soužití účastníků v jednom domě. Soud přistoupí k takovému rozdělení jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 ObčZ.*“<sup>77</sup> Přitom nelze brát jako konflikt vylučující rozdělení domu na jednotky pouhý fakt, že se spoluvlastníci neshodli na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví domu a jejich spor musí řešit soud, neboť takto by bylo rozdělení domu na jednotky vyloučeno v soudním řízení vždy.<sup>78</sup>

Rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví domu jeho rozdělením na jednotky nahrazuje prohlášení vlastníka budovy a musí obsahovat zákonné

---

<sup>73</sup> nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

<sup>74</sup> FIALA, Josef. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 70.

<sup>75</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 137.

<sup>76</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007.

<sup>77</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004.

<sup>78</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2007, sp.zn. 22 Cdo 3242/2007.

náležitosti prohlášení. Zatímco v případě uzavření dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy dojde ke vzniku jednotek až jejím vkladem do katastru nemovitostí, rozhodnutí soudu má právo tvorné účinky a za den vzniku jednotek bude považován den právní moci tohoto rozhodnutí. Následný zápis do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a učiní se formou záznamu.

#### **4.4 Zrušení a vypořádání společného jmění manželů**

V souladu s § 5 odst. 2 ZVB může dojít ke vzniku vlastnictví jednotky vypořádáním společného jmění manželů (dále jen „SJM“). Tím je zjednodušen postup přeměny na vlastnictví podle ZVB, neboť nemusí nejprve dojít k přeměně zaniklého SJM na podílové spoluvlastnictví a až poté na vlastnictví jednotky.<sup>79</sup>

Podle § 5 odst. 2 ZVB může vlastnické právo k jednotce vzniknout pouze po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Z poslední věty zmíněného ustanovení vyplývá, že se toto pravidlo použije i v případě vypořádání SJM. Není však zřejmé, co měl zákonodárce touto větou na mysli, jelikož v SJM žádné podíly manželů určeny nejsou.

Pro vznik vlastnického práva k jednotkám je nutné, aby smluvní strany uzavřely dohodu, která zahrnuje prohlášení vlastníka vymežující budoucí jednotky a dále ustanovení o vypořádání zaniklého SJM popisující do vlastnictví které smluvní strany jednotlivé jednotky připadnou. Ke vzniku bytového vlastnictví dojde vkladem dohody do katastru nemovitostí či právní mocí rozhodnutí soudu. Pro náležitosti těchto úkonů platí to, co již bylo zmíněno výše v souvislosti se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví. Je nutné vzít v úvahu rovněž ustanovení § 5 odst. 5 ZVB, podle kterého brání vzniku vlastnictví jednotky nájem alespoň jedné jednotky v domě fyzickou osobou. Nutnou podotknout, že stranami dohody nemusí být vždy manželé, neboť k vypořádání SJM může dojít např. i během dědického řízení podle § 175a a násl. OSŘ po jednom z manželů dohodou uzavřenou mezi pozůstalým manželem a všemi dědici.<sup>80</sup>

#### **4.5 Převod vlastnického práva k bytu**

Vlastnické právo k bytu lze převést na základě vícero typů smluv, především smlouvy kupní, darovací, směnné, smlouvy o prodeji podniku (nebo jeho části) či smlouvy o koupi

---

<sup>79</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 138

<sup>80</sup> FIALA, Josef. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 69.

najaté věci.<sup>81</sup> Podle § 46 OZ musí být pod sankcí absolutní neplatnosti všechny smlouvy, kterými se převádí nemovitost, uzavřeny v písemné podobě a projevy vůle smluvních stran musí být na téže listině. Obecnou úpravu těchto smluv v OZ či ObchZ, doplňuje speciální ustanovení § 6 ZVB, které definuje podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (dále jen „smlouva“). Jednotlivé náležitosti smlouvy včetně přílohy se v podstatě kryjí s náležitostmi prohlášení vlastníka budovy (kromě pravidel přispívání a správy domu, jejichž uvedení ve smlouvě by bylo bezpředmětné). Ve smlouvě se rovněž zpravidla uvádí podrobnější popis věcí tvořících vybavení jednotky, které přejdou na nabyvatele jednotky. Pokud jde o byty zvláštního určení včetně bytů v domech zvláštního určení, musí být podle ZVB ke smlouvě přiložen písemný souhlas toho, kdo tento byt zřídil. Tyto náležitosti musí být ve smlouvě uvedeny vždy, pokud se jedná o první převod vlastnického práva k jednotce. Pro následné převody jednotky zákon uvedením všech náležitostí ve smlouvě nevyžaduje za předpokladu, že nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky.<sup>82</sup> Dvořák za nepodstatnou považuje např. změnu velikosti podlahové plochy místností v rámci jednotky, za podstatnou pak změnu číslování či druhu jednotky.<sup>83</sup> Jiný názor uvádí Novotný, podle něhož lze výměru, počet i označení místností chápat jako podstatnou změnu, zatímco označení jednotky jako změnu nepodstatnou.<sup>84</sup> Má-li Novotný ohledně označení místností v jednotce na mysli například to, že vlastník se rozhodne původní obývací pokoj přeměnit na ložnici, pak podle mého názoru tato změna podstatná není, protože nijak nemůže ovlivnit vztahy k vlastníkům ostatních jednotek. Smlouva musí být podle § 46 odst. 1 OZ uzavřena v písemné formě pod sankcí absolutní neplatnosti, navíc bude katastrální úřad podle § 37 odst. 6 katastrální vyhlášky předepsaným způsobem zkoumat, zda se skutečně jedná o projevy vůle smluvních stran. Z tohoto důvodu je v praxi nejjednodušší nechat podpisy smluvních stran ověřit na matrice, advokátem či notářem.

Předpokladem uzavření platné smlouvy je existující rozestavěná či dokončená jednotka, v opačném případě by byla smlouva neplatná pro počáteční nemožnost plnění podle § 37 odst. 2 OZ. Judikatura však připouští, aby byl návrh na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí podán současně s návrhem na vklad prohlášení vlastníka budovy.<sup>85</sup> Pokud vznikla jednotka na základě smlouvy o výstavbě, je její zápis do katastru

---

<sup>81</sup> NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 86.

<sup>82</sup> Podle § 6 odst. 3 ZVB bude nutné ve smlouvě o následném převodu uvést kromě obecných náležitostí jen označení budovy, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově a výši spoluvlastnického podílu převodce na společných částech domu. Ke smlouvě rovněž nemusí být připojeny výše zmíněné přílohy.

<sup>83</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 174.

<sup>84</sup> NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 91.

<sup>85</sup> rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. března 1999, sp. zn. 33 Ca 215/98.

nemovitostí deklaratorní, a proto se v soudní praxi objevují názory, že je žádost o zápis jednotky možné podat i v průběhu řízení o vkladu smlouvy o převodu jednotky do katastru nemovitostí.<sup>86</sup>

Převodcem vlastnického práva k jednotce může být logicky jen její vlastník, nabytí vlastnické právo k jednotce může pouze osoba, která je k tomu způsobilá. V červnu 2011 bylo zrušeno ustanovení § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, které stanovovalo okruh osob, které jsou oprávněny nabytí vlastnické právo k nemovitostem nacházejícím se na území České republiky.<sup>87</sup> Vlastníkem jednotky se tak již bez omezení mohou stát např. i osoby, které nejsou občany České republiky ani nesplňují další podmínky, jejichž splnění dosud devizový zákon vyžadoval.

Současná právní úprava poskytuje nájemci bytu či ateliéru za předpokladu, že jsou fyzickými osobami a že se jedná o první převod jednotky, zvláštní ochranu. Uživateli ateliéru je přiznáno právo přednostního nabytí ateliéru do vlastnictví (právní teorií označováno také jako právo první koupě); nájemci pak kromě přednostního práva na získání bytu do vlastnictví přísluší také předkupní právo v případě, že přednostního práva nevyužije. Nájemce má možnost učinit rozhodnutí ve lhůtě šesti měsíců ode dne, kdy mu byla nabídka převodu doručena. Podle judikatury nemá na délku této lhůty vliv, jestliže nájemce během jejího běhu oznámí, že nabídky nevyužije; byt může být převeden na třetí osobu až po uplynutí této lhůty.<sup>88</sup> Pokud by nájemci v rozporu s tímto kogentním ustanovením nebyl byt nabídnut, smlouva o převodu bytu na třetí osobu by byla (až na případ, kdy nájemce byt přesto nabyt) absolutně neplatná.

Zatímco přednostní právo na nabytí bytu se uplatní při všech způsobech převodu vlastnického práva k bytu, jak vyplývá ze současného znění zákona, předkupní právo podle § 22 odst. 2 ZVB se vztahuje pouze na případy, kdy dosavadní vlastník zamýšlí byt prodat. Pokud by dosavadní vlastník bytu uzavřel kupní smlouvu se třetí osobou a tím porušil předkupní právo nájemce, nebyla by kupní smlouva neplatná, ale nájemce by se mohl domáhat práv přiznaných mu v § 603 odst. 3 OZ. Toto zákonné předkupní právo trvá maximálně po dobu jednoho roku ode dne marného uplynutí šestiměsíční lhůty. Ještě před uplynutím jednoleté lhůty zanikne předkupní právo, pokud nájemce do tří měsíců od doručení nabídky neuzavře smlouvu; to však platí pouze za předpokladu, že došlo k převodu

---

<sup>86</sup> rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97.

<sup>87</sup> Ustanovení § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon bylo zrušeno novelou č. 206/2011 Sb., účinnou od 19. června 2011, která byla přijata za účelem harmonizace českého práva s právem Evropské unie.

<sup>88</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, SCHÖDELBAUEROVÁ: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 300. Stejně rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. května 1998, sp. zn. 20 Co 553/97.

vlastnického práva k bytu na třetí osobu.<sup>89</sup> V obligatorně písemné nabídce musí být uvedeny všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce.<sup>90</sup> Pokud jde o kupní cenu jednotky, musí být její výše v nabídce závazně určena. Dle judikatury Nejvyššího soudu České republiky musí jít o „*cenu, za níž je potencionální kupec v daném místě a čase ochoten věc koupit, tedy cenu reálně dosažitelnou. Může jít o cenu již dohodnutou s určitým kupcem nebo o reálnou tržní cenu stanovenou na základě nabídky třetích osob, popř. na základě odborného posudku o tzv. obvyklé ceně věci, stanovené podle poptávky a nabídky.*“<sup>91</sup>

Jak bylo zmíněno výše, ustanovení o ochraně nájemce bytu či uživatele ateliéru se použijí pouze v případě prvního převodu jednotky. Z ustanovení § 22 odst. 3 a 6 ZVB lze dovodit, že nájemce či uživatel požívají ochranu pouze po dobu, po kterou je pronajímatelem jednotky původní vlastník jednotky či budovy, tedy osoba, která vložila prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí a nyní jednotku převádí. Jestliže však původní vlastník převedl vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, výše uvedená práva již nájemci bytu ani uživateli ateliéru podle zákona nenáleží a třetí osoba může jednotku převést na jiného bez dalšího. Omezení dispozičního práva vlastníka jednotky se rovněž neuplatní v případě převodu družstevního bytu na člena družstva.

Do katastru nemovitostí lze vlastnické právo k jednotce zapsat jen na základě platné a účinné smlouvy o jejím převodu. Uzavření bezvadné smlouvy má jen obligačně-právní účinky, k nabytí vlastnického práva k jednotce dojde až vkladem práva do katastru nemovitostí. Poněkud problematickou se může zdát aplikace ustanovení o odstoupení od smlouvy poté, co došlo k zápisu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí. Podle § 48 odst. 2 OZ se odstoupením smlouva od počátku ruší, zaniká tak právní důvod nabytí vlastnického práva a účastníci smlouvy jsou povinni vrátit vše, co na základě smlouvy nabyli. Pokud však nabyvatel před tím, než došlo k odstoupení, převedl vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, která jednala v důvěře v zápis v katastru, nemá tato třetí osoba povinnost převést vlastnické právo zpět na původního zcizitele, neboť zrušení smlouvy má účinky jen ve vztahu mezi účastníky smlouvy.<sup>92</sup>

---

<sup>89</sup> rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Co 553/97.

<sup>90</sup> rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1998, sp. zn. 20 Co 370/97.

<sup>91</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003.

<sup>92</sup> náleží Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.

## 4.6 Přejít vlastnického práva k bytu

Zatímco k převodu vlastnického práva se vyžaduje projev vůle převodce, k přechodu dochází na základě právní skutečností na vůli jednajícího nezávislých. Možnými způsoby přechodu vlastnického práva k bytu jsou zejména dědění, rozhodnutí o vyvlastnění, nařízení prodeje jednotky soudem, příklep ve veřejné dražbě. Teoreticky je možné mezi tyto způsoby zařadit i vydržení, k tomu však v praxi nebude jistě často docházet, neboť zákonným předpokladem vydržení kromě jiného je, že držitel musí být po celou vydržecí dobu v dobré víře, že mu daná věc náleží. Tato podmínka nebude v případě držby jednotky lehce (jestli vůbec) splnitelná, neboť držitel má možnost zjistit osobu skutečného vlastníka z katastru nemovitostí.

Změnu v osobě vlastníka, ke které došlo na základě některé z výše uvedených právních skutečností, vyznačí katastrální úřad v evidenci záznamem.

## 5. Zánik vlastnického práva k bytu

V právní teorii lze rozlišit absolutní a relativní zánik vlastnického práva k bytu. V případě absolutního zániku vlastnického práva nezaniká pouze toto právo, ale rovněž samotný byt, a to ať už fakticky (např. zničením) nebo právně (např. dohoda o zrušení prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek). Při relativním zániku vlastnického práva byt nezaniká, mění se jen osoba vlastníka bytu (typicky smlouva o převodu vlastnictví bytu).<sup>93</sup>

Dále lze způsoby zániku vlastnictví bytu rozdělit podle toho, zda k nim dochází na základě projevu vůle vlastníka či na vůli vlastníka nezávisle. Do první skupiny lze zařadit především smluvní převod, opuštění věci či dohodu o zrušení prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek. Nezávisle na vůli vlastníka pak dochází k zániku vlastnictví bytu např. fyzický zánik bytu, smrt vlastníka, vydržení či rozhodnutí státního orgánu (o vyvlastnění, o prodeji bytu ve vykonávacím řízení, o uložení trestu propadnutí majetku apod.).<sup>94</sup>

Zákon o vlastnictví bytů výslovně uvádí pouze tyto způsoby zániku vlastnického práva k bytu: dohodu všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy a prohlášení jediného vlastníka všech jednotek o zrušení vymezení jednotek a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Oba tyto způsoby mají za následek, že na jednotky se již nehledí jako na samostatné věci v právním smyslu a jsou považovány za součást budovy.

Pro zánik vlastnictví jednotky prve zmíněným způsobem stanoví ZVB pravidlo, že se velikost spoluvlastnických podílů na budově rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Současná právní úprava tak nepřipouští, aby si vlastníci jednotek upravili velikosti svých budoucích spoluvlastnických podílů k budově odchylně od stávajících podílů na společných částech domu již v rámci dohody o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy. Toto pravidlo je neefektivní vzhledem k nutnosti vypracovat dva dokumenty, oba nechat zapsat do katastru nemovitostí a tak zaplatit dvakrát správní poplatek spojený s vkladem práva do katastru nemovitostí. Není rovněž jasné, z jakého důvodu zákon neumožňuje budoucím spoluvlastníkům budovy upravit si odlišně velikost spoluvlastnických podílů ihned.

Dohoda i prohlášení o změně vlastnictví jednotky musí být sepsány ve formě notářského zápisu. Dohodu musí podepsat všichni vlastníci jednotek, tzn. v případě podílového spoluvlastnictví jednotky všichni její spoluvlastníci a v případě, že jednotka náleží

<sup>93</sup> SELUCKÁ, Markéta; PATROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006, s. 121.

<sup>94</sup> Tamtéž.



do SJM, oba manželé. Notářský zápis o dohodě či prohlášení je povinnou přílohou návrhu na vklad změny vlastnického práva do katastru nemovitostí podle § 4 odst. 4 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Zánik vlastnického práva k jednotce má rovněž vliv na právní vztahy k pozemkům, které jsou s vlastnictvím jednotky nerozlučně spjaty. Jestliže pozemek spadal do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek, tento stav se nezmění. Jestliže měli spoluvlastníci k pozemku zřízeno věcné břemeno, pak toto břemeno podle Dvořáka zanikne, neboť bylo nerozlučně spojeno s vlastnictvím jednotek. Pokud vlastníci jednotek užívali pozemek na základě jiného než výše zmíněného práva, toto právo nezanikne, ledaže by z dohody vyplývalo něco jiného.<sup>95</sup>

Práva a povinnosti vlastníků jednotek, vyplývající z vlastnictví jednotky, přecházejí zánikem vlastnictví jednotky na vlastníka, popř. podílové spoluvlastníky budovy. Právní teorie tuto skutečnost dovozuje z ustanovení § 20 odst. 3 ZVB, které normuje, že nabytím vlastnického práva k jednotce přecházejí práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, týkající se společných částí domu či pozemku, na nové vlastníky jednotek. V případě zániku vlastnictví jednotky tak musí dojít rovněž k přechodu těchto práv a povinností na nového vlastníka či spoluvlastníky budovy.

Nejednotný názor zaujímá právní nauka, pokud jde o trvání zástavního práva k jednotce. Podle Fialy se zástavní právo k jednotce přemění na zástavní právo ke spoluvlastnickému podílu na budově.<sup>96</sup> Dvořák tvrdí, že se zánikem vlastnictví jednotky zástavní právo rozšíří na celou budovu.<sup>97</sup> Zde si dovoluji přiklonit se k názoru Fialy, neboť důsledkem druhého zmíněného postupu by byli dosavadní vlastníci nezastavených jednotek nespravedlivě znevýhodněni. Pokud by se však vlastníkem celé budovy stala jedna osoba, k jejíž jedné jednotce bylo zřízeno zástavní právo, mělo by se zástavní právo rozšířit na celou budovu podle stanoviska zaujatého právní teorií i praxí, že stane-li se podílový spoluvlastník věci jejím jediným vlastníkem, rozšíří se zástavní právo, vztahující se dosud pouze k jeho spoluvlastnickému podílu, na celou věc.<sup>98</sup>

Jedná-li se o obligační práva a povinnosti vztahující se k jednotkám, podle názoru Fialy jejich subjektem zůstává bývalý vlastník jednotky, neboť jsou vázána na jeho osobu a

---

<sup>95</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 158.

<sup>96</sup> FIALA, Josef. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 72.

<sup>97</sup> DVOŘÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 159.

<sup>98</sup> MIKEŠ, Jiří. In KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan. a kol. Občanské právo hmotné - I. díl. 4. vydání, Praha: ASPI, 2005. s. 444.

nikoli na vlastnické právo k jednotce.<sup>99</sup> Tento postoj Dvořák s poukazem na solidaritu podílových spoluvlastníků dle § 139 odst. 1 OZ odmítá a tvrdí, že závazková práva a povinnosti přecházejí na vlastníka či podílové spoluvlastníky budovy.<sup>100</sup> S názorem Fialy se nemohu ztotožnit, neboť v případě, že by se původní vlastník jednotky stal spoluvlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu na celé budově o velikosti naprosto zanedbatelné, a přitom by zůstal vůči nájemci své bývalé jednotky v pozici jediného pronajímatele a pobíral by od nájemce celé nájemné, byli by poškozeni ostatní spoluvlastníci budovy.

---

<sup>99</sup> FIALA, Josef. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 72.

<sup>100</sup> DVORÁK: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, s. 160.

## 6. Nájem bytu

Výše bylo pojednáno o bytu jako o předmětu vlastnického práva, nyní bych se chtěla zabývat druhým pojetím bytu jakožto předmětu občanskoprávního vztahu, a to z hlediska nájmu. Specifika nájmu bytu spočívají ve zvláštní povaze předmětu nájmu a také v rozsáhlejší ochraně, která je nájemci bytu ze zákona poskytována. Zvláštní úprava nájmu bytu obsažená v ustanovení § 685 a násl. OZ se však použije pouze tehdy, je-li předmětem nájmu byt jako celek. Obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě se v takovém případě použijí pouze subsidiárně. Pro nájem části bytu či domu jako celku platí obecná ustanovení OZ o nájemní smlouvě.

V souvislosti s ochranou nájemce bytu je třeba upozornit na kogentní charakter některých zákonných ustanovení, kdy by odchýlení se od těchto ustanovení v neprospěch nájemce znamenalo neplatnost ujednání. Jako příklad lze uvést zejména taxativní výčet důvodů, na základě kterých je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu, přičemž ve stanovených případech je navíc nutné přivolení soudu. V poslední době je ovšem možné sledovat postupné zeslabování ochrany nájemce bytu s ohledem na deregulaci nájemného či nové znění ustanovení upravujících přechod nájmu bytu.

### 6.1 Vznik nájmu bytu

Nájem bytu může vzniknout *ex lege* uzavřením manželství s nájemcem bytu (§ 704 OZ), smrtí nájemce (§ 706 a násl. OZ) či trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu (§ 708 OZ). Zákon připouští rovněž vznik nájmu bytu na základě dohody o společném nájmu bytu (§ 700 odst. 2 OZ) či dohody o výměně bytu. Běžným právním důvodem vzniku nájmu bytu je smlouva o nájmu bytu (dále jen „smlouva“), kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání.

Mezi podstatné náležitosti této obligatorně písemné smlouvy zákon řadí kromě označení smluvních stran také označení bytu a jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a výši nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo způsob jejich určení. Podle současné judikatury<sup>101</sup> může být nájemcem bytu ve smyslu § 685 a násl. OZ pouze fyzická osoba, právnická osoba se může stát nájemcem bytu jen na základě nájemní smlouvy uzavřené podle § 663 a násl. OZ. Tento postoj je zdůvodňován tím, že nájem slouží k uspokojování základní lidské potřeby – bydlení. S tímto názorem se ztotožňují. Nejvyšší soud České republiky judikoval, že smlouva směřující ke vzniku chráněného nájmu,

---

<sup>101</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006.

kde nájemcem je právnická osoba, je absolutně neplatná pro rozpor se zákonem. Tento názor nesdílí Selucká, podle které je kritériem určujícím režim chráněného nájmu nikoli uspokojování potřeby bydlení, ale předmět nájmu, tedy byt.<sup>102</sup>

Byt musí být ve smlouvě specifikován tak, aby jej nebylo možné zaměnit s jiným. Za tím účelem je byt ve smlouvě zpravidla označen číslem, podlažím, výměrou bytu, počtem a skladbou místností a dům, ve kterém se byt nachází, uvedením adresy nebo údajů podle katastru nemovitostí. Příslušenství bytu tvořící jeho součást nemusí být ve smlouvě vymezeno, je ale nutné uvést veškeré příslušenství nacházející se mimo byt.<sup>103</sup>

Zákon vyžaduje ve smlouvě rovněž uvedení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství. Pokud by však smlouva neobsahovala zvláštní ujednání stran, mohl by nájemce užívat byt v rozsahu vyplývajícím z OZ, to znamená, že by byl omezen pouze ustanoveními § 689 a § 690 OZ.

Pro platnost smlouvy je rovněž nutné, aby obsahovala výši nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo alespoň způsob jejich určení. Takto může být ve smlouvě určena např. jen výše nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy s tím, že celková výše nájemného se vypočte součinem této hodnoty a výměry podlahové plochy bytu. Podle názoru Hulmáka a Novotného nemusí mít nájemné pouze peněžitou povahu (může spočívat v dodání věci, ve výkonech nájemce apod.).<sup>104</sup> V judikatuře Nejvyššího soudu se však ohledně této otázky objevují rozpory.<sup>105</sup> Pokud si strany nesjednají splatnost jinak, platí zákonná úprava, podle které se nájemné platí měsíčně pozadu. Výši nájemného a výši úhrady za plnění spojené s užíváním bytu nelze ve smlouvě vymežit jedinou částkou představující jejich součet; v takovém případě by byla smlouva o nájmu neplatná.<sup>106</sup> V praxi bývá zvykem, že je celková částka úhrad rozdělena na jednotlivé položky (např. úhrada za výtah, za elektrickou energii ve společných prostorách domu) a zpravidla jsou sjednány zálohy na plnění (na dodávku elektrické energie v bytě, vody, plynu atd.).

Stanovení doby nájmu závisí na vůli smluvních stran – strany si mohou dohodnout nájem na dobu určitou či neurčitou, doba nájmu může být rovněž omezena na dobu výkonu určité práce nájemce. Za nájem na dobu určitou pak Hulmák považuje všechny údaje,

---

<sup>102</sup> SELUCKÁ, Markéta; FIALA, Josef; KLIKOVÁ, Alena. Byt v soukromém a veřejném právu. Brno: Masarykova univerzita, 2011, s. 36.

<sup>103</sup> HULMÁK, Milan; NOVOTNÝ, Marek. In ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář - 2. díl. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1805.

<sup>104</sup> Tamtéž, s. 1713-14.

<sup>105</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, podle kterého může nájemné spočívat i v nepeněžitém plnění, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002, ze kterého vyplývá opačný závěr.

<sup>106</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007.

z nichž je doba nájmu objektivně dostatečně určitelná, to znamená např. na dobu odchodu do důchodu nebo dokonce na dobu života nájemce). Pokud by délka nájmu ve smlouvě specifikována nebyla, popř. by byla ujednání týkající se doby nájmu ve smlouvě nejasná, stanoví OZ vyvratitelnou právní domněnku, že je v takovém případě smlouva uzavřena na dobu neurčitou. Do přijetí novely OZ provedené zákonem č. 132/2011 Sb., účinné od 1. listopadu 2011, bylo možné uzavřít nájemní smlouvu k bytu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Podle současné právní úpravy však postačí, že je nájem omezen na dobu výkonu určité práce nájemce, nemusí se již nutně jednat o práci nájemce vykonávanou pro pronajímatele. Pojem „práce“ v tomto smyslu zahrnuje nejen pracovní poměr nebo jinou formu výkonu závislé práce dle zákoníku práce, ale rovněž bude připadat v úvahu plnění povinností na základě mandátní či příkazní smlouvy.<sup>107</sup>

## 6.2 Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu

Práva a povinnosti stran smlouvy o nájmu bytu vyplývají z občanského zákoníku, jiných právních předpisů či ze samotné smlouvy. Mezi základní práva nájemce patří právo užívat byt, jeho příslušenství i společné prostory a zařízení domu. Na užívání bytu lze ale nahlížet také jako na nájemcovu povinnost, neboť pokud by nájemce byt bez vážného důvodu neužíval vůbec nebo jen občas, měl by pronajímatel právo mu z tohoto důvodu dát výpověď z nájmu bytu. Občanský zákoník rovněž stanoví povinnost nájemce užívat tyto prostory řádně. Řádným užíváním se podle názoru právní vědy rozumí užívání v souladu se smlouvou, a pokud nebyl způsob užívání zvlášť sjednán, užívání přiměřené povaze a určení věci, to v případě bytu znamená za účelem bydlení.<sup>108</sup> Bylo však judikováno, že uvedení adresy bytu jako sídla či místa podnikání samo o sobě není v rozporu s řádným užíváním bytu, pokud nájemce vyvíjí svou podnikatelskou činnost mimo byt.<sup>109</sup> Řádné užívání v sobě zahrnuje rovněž povinnost nájemce pečovat o byt (§ 687 odst. 3 OZ), včas oznámit závady (§ 692 OZ), odstranit závady a poškození (§ 693 OZ), neprovádět stavební úpravy (§ 694 OZ) a respektovat ostatní nájemce (§ 690 OZ). Jestliže by nájemce tyto povinnosti porušil, odpovídal by pronajímateli za škodu tím způsobenou podle § 420 OZ.

Podle § 687 odst. 3 OZ je nájemce bytu povinen (za předpokladu neexistence odlišné dohody) hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu (čištění bytu, oprava omítek, vnitřní výmalba apod.). Nařízení vlády

---

<sup>107</sup> HULMÁK, Milan; NOVOTNÝ, Marek. In ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář - 2. díl. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1789.

<sup>108</sup> Tamtéž, s. 1827.

<sup>109</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000.

č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, vymezuje drobné opravy v § 5 jednak věcně (např. oprava oken a dveří, bytových vodoměrů, výměna podlahových krytin, žaluzií, zásuvek) a dále částkou vynaloženou na jejich uskutečnění – náklad nepřesahující 500 Kč. Je rovněž stanoven roční limit nákladů na drobné opravy hrazené nájemcem.<sup>110</sup>

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, jež způsobil sám nebo osoby s ním bydlící. Neučiní-li tak, může pronajímatel provést opravy sám a požadovat od nájemce jejich náhradu.

Pokud jde o náklady opravy, které nese pronajímatel, je nájemce povinen včas nutnost těchto oprav pronajímateli oznámit a také mu umožnit přístup do bytu za účelem jejich provedení. Jde-li o závady bránící řádnému užívání bytu nebo závady, jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, a pronajímatel je i přes nájemcovo upozornění neodstraní, může tak nájemce učinit sám a požadovat uhrazení účelně vynaložených nákladů v prekluzivní šestiměsíční lhůtě.

Další nájemcova povinnost plynoucí ze zákona spočívá v umožnění přístupu do bytu za účelem provedení instalace, údržby zařízení pro měření tepla, teplé a studené vody, odpočtu naměřených hodnot a rovněž přístupu k dalším technickým zařízením v bytě. Pokud by však pronajímatel předem nájemce písemně nevyzval, nájemce by vstup do bytu mohl odeprít, aniž by se tím dostal do prodlení.<sup>111</sup>

Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu v bytě pouze se souhlasem pronajímatele. Za stavební úpravy či jinou podstatnou změnu se považuje např. zavádění nebo změna vodovodního, elektrického, plynového nebo jiného vedení, instalace, odstraňování nebo přemísťování plynových kamen, výměna druhu sporáku, zřizování nebo zazdívání oken, dveří či přiček.<sup>112</sup> Pokud by pronajímatel souhlas neudělil ani dodatečně, mohl by se domáhat odstranění úprav, náhrady vzniklé škody, podle okolností případu by v úvahu rovněž přicházela výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 1 písm. b) OZ či odstoupení od smlouvy, pokud by úpravami vznikala škoda, popř. hrozila značná škoda.<sup>113</sup> Pro provedení stavebních úprav či jiné podstatné změny pronajímatelem je rovněž vyžadován souhlas nájemce, který jej však bez vážných důvodů

---

<sup>110</sup> Blíže viz § 5 odst. 6 nařízení č. 258/1995 Sb., který se provádí občanský zákoník.

<sup>111</sup> SELUCKÁ, Markéta. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, a.s., 2005, s. 27.

<sup>112</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu byt, § 663 - § 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s. 165.

<sup>113</sup> SELUCKÁ, Markéta. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, a.s., 2005, s. 31.

nesmí odepřít. Souhlasu není zapotřebí, jestliže úpravy nařídil příslušný orgán státní správy (stavební úřad).

### 6.3 Přejed nájmú bytu

Podle současného znění OZ dojde k přechodu nájmú bytu za splnění zákonných podmínek buď smrti nájemce, nebo trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem. Podle judikatury je přechod nájmú bytu zvláštním typem právního nástupnictví, kdy právo nájmú nezaniká a dochází pouze ke změně v osobě nájemce.<sup>114</sup> Ustanovení o přechodu nájmú bytu se netýkají bytů zvláštního určení, jelikož tyto byty mají sloužit potřebám osob se zdravotním postižením, k čemuž by v případě přechodu nájmú nemuselo dojít.

Přejed nájmú bytu podle § 706 OZ představuje zvláštní způsob přechodu majetkového práva pro případ smrti, ke kterému dochází nezávisle na vůli pronajímatele a nájemce a který vylučuje dědění.<sup>115</sup> Na základě ustanovení o přechodu nájmú bytu se nový nájemce stává ke dni smrti původního nájemce subjektem práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu, jako např. práv a povinností týkajících se oprav a údržby, vyplývajících z podnájmú či dohody o výměně bytu. Naopak kauce, nedoplatky nájemného a nároky z vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu, splatné do okamžiku smrti nájemce, jsou předmětem dědění. S přechodem nájmú rovněž nesouvisí práva a povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy o převodu vlastnického práva k bytu.<sup>116</sup>

Novelou občanského zákoníku č. 132/2011 Sb., s účinností ke dni 1. listopadu 2011, došlo k několika zásadním změnám v oblasti přechodu nájmú bytu. První změna se týká okruhu osob, na které nájem v případě smrti nájemce přechází. Mezi privilegované osoby, na něž nájem přejde za předpokladu, že prokáží, že žili s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (tedy nájemcovy děti, registrovaný partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha) se „staronově“ řadí i vnuci, kteří od roku 2006 museli kromě neexistence vlastního bytu prokazovat tříleté soužití se zůstavitelem ve společné domácnosti. Nájem přejde také na jinou osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, ale pouze pod podmínkou, že pronajímatel k jejímu bydlení v bytě udělil písemný souhlas. Novelizované znění § 706 OZ upřednostňuje přechod práv a povinností z nájmú bytu na nájemcovy děti, když stanoví, že pokud jsou mezi osobami

<sup>114</sup> usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. ledna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1068/2007.

<sup>115</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ZUKLÍNOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmú bytu. ..., s. 228.

<sup>116</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ZUKLÍNOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmú bytu. ..., s. 228-229.

splňujícími zákonné předpoklady přechodu také děti zemřelého nájemce, přejde nájem na ně. Nejsou-li děti nájemce mezi těmito osobami, přejde nájem bytu na všechny osoby splňující podmínky společně a nerozdílně.

Pojem společné domácnosti vymezuje § 115 OZ, je však pro účel přechodu nájmu bytu na privilegované osoby vykládán poněkud mírněji, takže nájem bytu přejde kupříkladu i na ženaté či vdané děti zemřelého nájemce, které s ním sice v předmětném bytě žily, ale se svými rodinami tvoří samostatné spotřební společenství. Mezi osoby tvořící společnou domácnost, na které přejde nájem bytu, je nutné zahrnout i osoby, které se v den smrti nájemce v bytě fakticky nenacházejí, jelikož se dočasně zdržují mimo své bydliště za účelem studia, léčebného pobytu, výkonu trestu apod.<sup>117</sup>

Slovní spojení ‚vlastní byt‘ zákon nedefinuje. Podle názoru Nejvyššího soudu České republiky *„Slovy ‚mít vlastní byt‘ zákon postihuje nejen právo bydlení, jehož titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody (výlučné nebo odvozené právo, právo nájmu nebo společného nájmu, právo z věcného břemene, právo založené nepojmenovanou smlouvou podle § 51 občanského zákoníku), od nichž se odvíjí takové právo na bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému (nikoliv jen přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele.“*<sup>118</sup> Je přitom bezpředmětné, zda se jiný byt, který má osoba k dispozici (ať už na základě vlastnického či užívacího práva), nachází v jiné obci či kraji než byt, jehož nájem přechází.<sup>119</sup> Naopak podmínku vlastního bytu nesplňuje podnájem či nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení.<sup>120</sup>

Další významnou změnou je omezení doby nájmu bytu po jeho přechodu – nájem bytu ze zákona skončí uplynutím 2 let od okamžiku jeho přechodu. Takové omezení doby nájmu značně posiluje postavení pronajímatele ohledně nakládání s bytem, neboť po uplynutí dvou let pronajímateli nic nebrání v požadování vyššího nájemného, zatímco doposud přicházela v tomto případě v úvahu jen možnost obrátit se na soud, aby určil výši nájemného, pokud nedošlo k dohodě s nájemcem podle § 696 odst. 2 OZ. Citované ustanovení bylo přijato v souvislosti s nálezem Ústavního soudu České republiky, ze kterého vyplývá, že omezení smluvní volnosti pronajímatele v podobě ustanovení o přechodu nájmu bytu má sloužit jen k nezbytné ochraně faktických nájemců, jejichž potřeba bydlení není najednou uspokojena,

---

<sup>117</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ZUKLÍNOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu..., s. 229.

<sup>118</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 31/2005.

<sup>119</sup> usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 1925/2005.

<sup>120</sup> HULMÁK, Milan; NOVOTNÝ, Marek. In ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář - 2. díl. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1913.



nikoli k trvalému řešení jejich bytové situace.<sup>121</sup> Omezení doby přechodu nájmu na 2 roky se neuplatní u osob, které ke dni přechodu nájmu dovršily 70. rok života, a rovněž u osob, které v okamžiku přechodu nájmu nedosáhly 18 let, jelikož pro tyto osoby je obecně obtížnější nalézt si nové bydlení. Ve druhém uvedeném případě nájem skončí nejpozději v den dovršení 20 let za předpokladu, že se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak.

Novela rovněž zavedla možnost osob splňujících podmínky odmítnout přechod nájmu bytu, a to písemně do 1 měsíce od smrti nájemce, což zaručuje pronajímateli minimální délku trvání nájemního vztahu po smrti nájemce.

Pokud jde o společný nájem bytu<sup>122</sup>, pak platí, že zemřel-li jeden ze společných nájemců nedružstevního bytu, přechází právo nájmu dnem jeho smrti na ostatní společné nájemce. Pokud však byli společnými nájemci bytu manželé, stává se nájemcem pozůstalý manžel. Právo nájmu bytu přejde rovněž, opustí-li jeden ze společných nájemců trvale společnou domácnost. Trvalým opuštěním společné domácnosti se rozumí „jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit“, přičemž zda se v konkrétním případě skutečně jedná o trvalé opuštění společné domácnosti, bude záležet na okolnostech daného případu.<sup>123</sup>

## 6.4 Deregulace nájemného

Až do roku 2001, kdy byla nálezem Ústavního soudu<sup>124</sup> zrušena vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytované s užíváním bytu, pro nepřiměřené omezení vlastnického práva v rozporu s Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod, Ústavou České republiky a Listinou základních práv a svobod, platilo tzv. regulované nájemné. Regulované nájemné spočívalo ve stanovení výše nájemného právními předpisy s vyloučením jeho jednostranného zvyšování.<sup>125</sup> Proces deregulace proběhl v několika fázích.

Jednostranné zvýšení nájemného bytu bylo připuštěno zákonem č. 107/2006 Sb. s účinností od 31. března 2006. Podle zákona bylo možné právo na zvýšení nájemného uplatnit ve čtyřletém období od 1. ledna 2007 (později byla lhůta pro některá velká města prodloužena do 31. prosince 2012) vždy jedenkrát ročně s platností od 1. ledna. Nájemné bylo

<sup>121</sup> nález Ústavního soudu ze dne 1. června 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.

<sup>122</sup> Podle nálezu Ústavního soudu ze dne 10. listopadu 1998, sp. zn. I. ÚS 34/98, jde o společný nájem bytu tam, kde „má více osob k bytu stejná práva omezená vždy jen právem druhého (dalšího) nájemce, u všech musí jít o práva neodvozená; jde o právní stav, nikoli o faktické společné bydlení.“

<sup>123</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ZUKLÍNOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu..., s. 242.

<sup>124</sup> nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000.

<sup>125</sup> Podle Evropského soudu pro lidská práva není regulace nájemného sama o sobě nepřijatelná, nájemné však musí být stanoveno v rozumné výši, která není nepřiměřeně jednostranně stanovena v neprospěch pronajímatelů. Blíže viz Evropský soud pro lidská práva: rozhodnutí ze dne 19. prosince 1989, Mellacher a ostatní v Rakousko, Series A no. 169 (stížnost č. 10522/83).

možné zvýšit jen do určité míry, která byla stanovena pro každé následující období vyšší a navíc rozdílně podle velikosti obce, ve které se byt nacházel. Zákon se vztahoval pouze na nájemní byty, u kterých se po ukončení tohoto období předpokládalo smluvní stanovení výše nájemného; možnost jednostranného zvýšení nájemného tak byla vyloučena např. u bytů pronajatých společníkům, členům či zakladatelům právnické osoby vzniklé za tím účelem, aby se stala vlastníky domu s byty či byty (především bytových družstev) či u bytů, jejichž výstavba či dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace.<sup>126</sup> Zákon rovněž vylučoval jednostranné zvýšení nájemného ze smluv, ve kterých byl sjednán způsob změny výše nájemného. Oznámení o zvýšení nájemného muselo být nájemci doručeno alespoň tři kalendářní měsíce před očekávaným datem zvýšení, jelikož v této lhůtě byl nájemce oprávněn obrátit se na soud s žalobou na určení neplatnosti zvýšení nájemného.<sup>127</sup>

Výše nájemného nepodléhá od 1. ledna 2013 regulaci, smluvní strany jsou při stanovení výše nájemného omezeny pouze požadavkem souladu s dobrými mravy dle § 39 OZ. Možnost jednostranného zvýšení nájemného může být ve smlouvě dohodnuta, musí však být zároveň vymezeny podmínky, za kterých ke zvýšení může dojít.<sup>128</sup>

Obecně platí, že změnit výši nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu lze pouze dohodou nájemce s pronajímatelem. Nebylo-li nájemné sjednáno dohodou (ale regulováno právními předpisy), je pronajímatel oprávněn písemně nájemci navrhnout zvýšení nájemného. Pokud nájemce návrh přijme, zvýší se nájemné k počátku třetího kalendářního měsíce po doručení návrhu. Pokud však nájemce do dvou měsíců písemně nesdělí, že nabídku přijímá, může se pronajímatel ve lhůtě dalších tří měsíců u soudu domáhat stanovení nájemného, které je ke dni podání návrhu v místě a čase obvyklé.<sup>129</sup> Soud rovněž určí výši obvyklého nájemného, jestliže sice výše nájemného sjednána byla, avšak došlo k podstatné změně okolností, z nichž smluvní strany při uzavření smlouvy vycházely.<sup>130</sup> Za podstatnou změnu se považuje změna, která založila v právech a povinnostech smluvních stran hrubý

---

<sup>126</sup> Původní znění § 1 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného a o změně zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>127</sup> DOLEŽÁLEK, Vít. O regulaci a deregulaci nájemného [online]. Finance.cz, 8. července 2010 [cit. 12. března 2013]. Dostupné na <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho/>>.

<sup>128</sup> HULMÁK, Milan. In ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář - 2. díl. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1807.

<sup>129</sup> § 696 odst. 2 OZ.

<sup>130</sup> § 696 odst. 3 OZ.

nepoměr a kterou nemohl pronajímatel ovlivnit ani předvídat.<sup>131</sup> To se týká pouze smluv o nájmu bytu uzavřených na dobu neurčitou.

Právní úprava tzv. obvyklého nájemného je odvozena od obvyklé ceny majetku upravené § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jako „*cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“ Nepřihlíží se přitom k mimořádným okolnostem trhu, osobním poměrům nájemce či pronajímatele ani k vlivům zvláštní oblíbenosti. Ke stanovení výše obvyklého nájemného napomáhají cenové mapy vytvořené Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky, které však pro soudy závazné nejsou a slouží jen pro jejich orientaci.<sup>132</sup> Při určování výše nájemného se bere zřetel na znaky daného bytu (např. typ bytu, podlaží, plocha bytu, balkony) i domu, ve kterém se byt nachází, jako stáří a technický stav domu, výtah, možnost parkování, poloha domu vzhledem k dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti apod.<sup>133</sup>

Na tomto místě je vhodné zmínit, že výše nájemného ani v poslední fázi deregulace nedosáhla výše tržního nájemného, které je pronajímateli vyžadováno až při následném uzavírání dohod o zvýšení nájemného.

## 6.5 Zánik nájmu bytu

Stejně jako u vlastnictví bytu lze rozlišit absolutní a relativní zánik nájmu. Mezi absolutní důvody zániku nájemního vztahu, kdy nájem nepřechází na další osobu, se řadí dohoda nájemce s pronajímatelem, uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán, zničení bytu, splnutí osoby nájemce a pronajímatele, smrt nájemce (nedojde-li k přechodu nájmu) a výpověď ze strany pronajímatele či nájemce. K relativnímu zániku nájmu bytu, kdy právo nájmu přechází na další osobu, může dojít na základě dohody o výměně bytu, přechodu nájmu dle § 706 a § 707 OZ či zproštěním se závazků nájemcem vůči dřívějšímu pronajímateli v případě změny vlastnického práva k bytu.<sup>134</sup>

Dohoda o skončení nájmu bytu musí být písemná a strany v ní musí určit dobu, ke které má nájemní vztah skončit.

---

<sup>131</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ZUKLÍNOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu..., s. 175.

<sup>132</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky – Mapa nájemného. Dostupné na <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho>>.

<sup>133</sup> KERKOVÁ, Alena. Konec regulace nájemného bytů [online]. Epravo.cz, 20. února 2013 [cit. 12. března 2013]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>>.

<sup>134</sup> SELUCKÁ: Nájem a podnájem bytu, s. 37.

Jestliže byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, končí nájemní vztah uplynutím této doby, ledaže by si strany sjednaly, že se v takovém případě nájem obnoví.

Nájemce může smlouvu písemně vypovědět kdykoli a bez udání důvodu. Ve výpovědi musí být stanovena výpovědní lhůta, která stejně jako v případě výpovědi pronajímatele nesmí být kratší než tři měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď pronajímateli doručena, a končí vždy ke konci kalendářního měsíce.

Současná právní úprava dává pronajímateli možnost vypovědět nájemní smlouvu pouze z taxativně vypočtených důvodů, přičemž v zákonem stanovených případech je nutné navíc přivolení soudu.

V ustanovení § 711 odst. 2 OZ jsou uvedeny výpovědní důvody, pro které není zapotřebí přivolení soudu. V tomto případě musí pronajímatel v písemné výpovědi doručené nájemci uvést důvod výpovědi, výpovědní lhůtu a zároveň poučení o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Pokud ovšem zákon vyžaduje přivolení soudu (§ 711a odst. 1 OZ), je nutné, aby pronajímatel jednak doručil nájemci výpověď obsahující výpovědní důvod a lhůtu a rovněž podal žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Nepodaří-li se pronajímateli písemnou výpověď nájemci doručit, je možné, aby tato výpověď byla nájemci doručena nejpozději s žalobou.<sup>135</sup> Jestliže výpověď nemá všechny zákonné náležitosti, soud žalobu zamítne. Pronajímatel nemusí ve výpovědi odkázat na zákonné ustanovení týkající se daného výpovědního důvodu, postačí, že uvede skutečnosti prokazující existenci některého důvodu. Pronajímatel může ve výpovědi uvést více výpovědních důvodů, může také dát nájemci vícero samostatných výpovědí (a to i v průběhu soudního řízení), postačí však, aby prokázal existenci alespoň jednoho výpovědního důvodu. I za předpokladu, že soud dospěje k závěru, že je dán některý z výpovědních důvodů, nemusí k výpovědi přivolit, jestliže dospěje k názoru, že je výpověď v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 OZ.<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ZUKLÍNOVÁ, SCHÖDELBAUEROVÁ: Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu. ..., s. 275.

<sup>136</sup> SELUCKÁ: Nájem a podnájem bytu, s. 49.

## 7. Specifika družstevních bytů

Vlastníky družstevních bytů, jak vyplývá z výše uvedené definice, jsou bytová družstva (dále jen „BD“) definovaná § 221 odst. 2 ObchZ jako „*družstva zajišťující bytové potřeby svých členů*“. Z judikatury Nejvyššího soudu<sup>137</sup> lze dovodit, že bytovým družstvem je každé družstvo, které pronajímá či jinak dává do užívání svým členům byt bez ohledu na to, zda je jako bytové označeno či zda je zajišťování bytových potřeb hlavním předmětem jeho činnosti či nikoli.<sup>138</sup> V současnosti se vyskytují tyto druhy bytových družstev: lidová bytová družstva, stavební bytová družstva, stavební bytová družstva s byty v tzv. družstevních nástavbách na nedružstevních domech, privatizovaná bytová družstva a investorská bytová družstva.<sup>139</sup>

### 7.1 Převod vlastnického práva k družstevnímu bytu

Zákon o vlastnictví bytů poskytuje fyzickým osobám, které jsou členy (jakéhokoli) bytového družstva a současně nájemci družstevního bytu ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví bytového družstva (nebo bytu v budově ve vlastnictví či spoluvlastnictví BD), významnou ochranu spočívající v povinnosti BD převést vlastnické právo k tomuto bytu pouze na ně.<sup>140</sup> Z tohoto ustanovení lze podle právní nauky dovodit, že v případě, že je družstevní byt předmětem společného nájmu manželů a členem BD je pouze jeden z manželů (nabyl členství v BD před uzavřením manželství), bude byt na základě smlouvy převeden do výlučného vlastnictví manžela, který je členem BD, nikoliv do SJM.<sup>141</sup>

Jde-li o byty v budovách ve vlastnictví či spoluvlastnictví stavebních či lidových BD, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová či jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů, má člen družstva a nájemce bytu (fyzická osoba) právo na bezplatný převod daného bytu do vlastnictví. Podání výzvy k převodu bylo časově omezeno s tím, že smlouva o převodu měla být uzavřena do 31. prosince 1995. Z důvodu nečinnosti BD byla tato lhůta opakovaně prodloužena; nynější lhůta uplyne koncem roku 2020.<sup>142</sup> K uspíšení procesu stanovil zákon povinnost BD zaplatit nájemci pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, jestliže nedojde z důvodů na straně BD k uzavření smlouvy o převodu bytu ve lhůtě

---

<sup>137</sup> usnesení Nejvyššího soud ze dne 29. července 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/1999.

<sup>138</sup> HELEŠIC, František. Bydlení ve vlastním bytě. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 22.

<sup>139</sup> SELUCKÁ, Markéta. In SELUCKÁ, PETROVÁ: Vlastnictví bytu, s. 123-124.

<sup>140</sup> § 23 odst. 1 ZVB.

<sup>141</sup> HORÁK, Tomáš; OEHM, Jaroslav. In NOVOTNÝ, Marek a kol.: Zákon o vlastnictví bytů..., s. 294.

<sup>142</sup> ZÍTEK, Adam. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy, 2010, roč. 18, č. 14, s. 502.

10 měsíců ode dne splnění podmínek převodu nájemcem.<sup>143</sup> Podle § 24 odst. 5 a 7 ZVB musí smlouva o převodu bytu, na jehož výstavbu byla poskytnuta výše zmíněná pomoc, obsahovat kromě obecných náležitostí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytu závazek nabyvatele uhradit družstvu částku odpovídající nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým BD připadajícím na daný byt k datu pololetní splátky úvěru, závazek nabyvatele a BD vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu a také vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, domu či jednotky a kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství připadajících na převáděnou jednotku. Dané ustanovení normuje, že vlastnické právo přejde až po splnění prvních dvou podmínek; je proto nezbytné, aby bylo katastrálnímu úřadu splnění těchto podmínek prokázáno.<sup>144</sup>

## **7.2 Převod členských práv a povinností k družstevnímu bytu**

Na úvod je nutné poznamenat, že převodem družstevního bytu v tomto smyslu nelze rozumět převod vlastnického práva k němu, neboť vlastníkem i nadále zůstává BD, nýbrž převod členského podílu spojeného s právem na uzavření nájemní smlouvy. Převod se může uskutečnit jak mezi členy družstva, tak i z člena na nečlena. Smlouva o převodu členství musí být uzavřena písemně; k nabytí členských práv a povinností dojde jejím předložením družstvu, příp. pozdějším datem uvedeným ve smlouvě nebo také písemným oznámením o převodu členství dosavadním členem či nabyvatelem členství.<sup>145</sup>

Převádějící člen a nabyvatel členského podílu si za tento převod obvykle sjednávají úplatu, která je v posledních letech stejně vysoká jako tržní kupní cena při převodu bytu v osobním vlastnictví, ačkoli nabyvatel podílu je ve svých právech a možnostech nakládání s podílem oproti vlastníkovi bytu značně omezen (je stále v postavení nájemce).

## **7.3 Přejednost nájmu družstevního bytu**

Občanský zákoník obsahuje speciální ustanovení o přechodu nájmu, jde-li o byty družstevní. Přechod nájmu družstevního bytu je spojen výlučně se smrtí nájemce, nikoli s opuštěním společné domácnosti. Právní následky smrti nájemce družstevního bytu se liší podle toho, zda je byt předmětem společného nájmu manželů či nikoli.

---

<sup>143</sup> § 23 odst. 5 ZVB.

<sup>144</sup> ZÍTEK, Adam. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy, 2010, roč. 18, č. 14, s. 503.

<sup>145</sup> § 230 ObchZ.

Nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce členství v BD a rovněž právo nájmu bytu na dědice, kterému připadl členský podíl.<sup>146</sup> Přichází-li v úvahu více dědiců, je nutné, aby ohledně členského podílu v BD uzavřeli dohodu o vypořádání dědictví, neboť podle § 700 odst. 3 je přípustný společný nájem družstevního bytu jen manžely. Nedojde-li k dohodě, soud potvrdí nabytí členského podílu více osobám. Jelikož ale může nájemní smlouvu uzavřít jen jedna osoba, příp. manželé, bude muset dojít k následnému vypořádání „spoluvlastnictví“ členského podílu dohodou či soudně.<sup>147</sup>

Ze zákona ovšem jednoznačně nevyplývá, co se stane, jestliže byl sice zemřelý nájemce v den smrti členem družstva, ale smlouva o nájmu bytu ještě nebyla uzavřena. Ústavní soud dospěl na rozdíl od obecných soudů k názoru, že i v takovém případě přejde na dědice členského podílu přímo nájem bytu a nikoli pouze právo na uzavření nájemní smlouvy.<sup>148</sup> Následkem tohoto závěru je mimo jiné skutečnost, že se jediným nájemcem bytu stane manžel, kterému děděním připadl členský podíl v BD<sup>149</sup>, a ne oba manželé, jak by tomu bylo tehdy, pokud by na dědice přešlo jen právo na uzavření nájemní smlouvy. Podle § 703 odst. 2 OZ totiž platí, že vznikne-li jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za trvání manželství a manželé spolu trvale žijí, vznikne společný nájem bytu manžely a společné členství manželů v BD.

Pokud je družstevní byt předmětem společného nájmu manželů, pak se následky úmrtí jednoho z manželů budou lišit podle toho, zda právo na družstevní byt vzniklo před uzavřením manželství nebo až za jeho trvání. Jestliže jeden z manželů nabyt toto právo před uzavřením manželství, přejde nájem družstevního bytu ke dni smrti nájemce na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Vzniklo-li však právo jednomu z manželů za trvání manželství, zůstává členem BD pozůstalý manžel.<sup>150</sup>

---

<sup>146</sup> § 706 odst. 5 OZ.

<sup>147</sup> HULMÁK, Milan; NOVOTNÝ, Marek. In ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář - 2. díl. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1916.

<sup>148</sup> nález Ústavního soudu ze dne 2. listopadu 2010, sp. zn. IV. ÚS 362/10.

<sup>149</sup> Majetek nabytý jedním z manželů za trvání manželství děděním totiž podle § 143 odst. 1 písm. a) OZ nespadá do SJM.

<sup>150</sup> § 707 odst. 2 OZ.

## Závěr

Jak jsem již zmínila v úvodu, záměrem mé práce bylo blíže pojednat o právní povaze bytu a aktuálních otázkách týkajících se právní úpravy bytového vlastnictví a nájmu bytu. Vzhledem ke stanovenému rozsahu diplomové práce jsem se pokusila kromě obecného výkladu tématu dané kapitoly zdůraznit nejednoznačně formulovaná zákonná ustanovení, představit názory představitelů právní nauky na jejich řešení a přiblížit, jak se s řešením nejasností právní úpravy vypořádává právní praxe. Zaměřila jsem se rovněž na nedávné novely v oblasti právní úpravy bytového práva s nastíněním dopadů, které s sebou přinášejí.

Stěžejním bodem je úvaha o bytu jako věci v právním smyslu. Současná právní úprava výslovně a univerzálně neřeší právní povahu bytu, ZVB pouze uvádí, že se na byty (není-li stanoveno jinak) použijí ustanovení právních předpisů o nemovitostech. Zřejmě právě od této skutečnosti se odvíjí názor, že byt je skutečně nemovitou věcí; o tom je však možné přinejmenším pochybovat, ne-li jej zcela vyloučit, neboť byt v zásadě nesplňuje znak nemovitých věcí, tj. nejedná se o stavbu spojenou se zemí pevnými základy. Je proto vhodné přiklonit se k názoru, že ačkoli nelze byt obecně považovat za věc v právním smyslu, z ryze praktických důvodů je třeba na něj takto nahlížet. Právní úprava v novém občanském zákoníku byt, resp. jednotku, za nemovitost výslovně prohlašuje, čímž odpadnou veškeré polemiky na toto téma.

Do své práce jsem zahrнула i kapitolu věnující se historickému vývoji právních vztahů k bytu, ve které se snažím přiblížit v průběhu dějin se významným způsobem měnící postoj k vlastnickému právu či nájmu části budovy. Z použitých dokumentů týkajících se historie bytového vlastnictví je patrné navázání těchto institutů na zásadu *superficies solo cedit*, která v účinné právní úpravě nemá místo. Situace se však od ledna 2014 změnila, neboť nový občanský zákoník se navrácí k superficiální zásadě. V praxi tak bude nutné vyřešit v současnosti ne zřídka se vyskytující situaci, kdy stavba je ve vlastnictví jiné osoby, než pozemek – k tomu bude sloužit institut práva stavby.

S výše zmíněnou zvláštní právní povahou bytu se pojí rovněž zvláštní charakter vlastnického práva k němu. Podle účinné právní úpravy může být byt předmětem vlastnického práva pouze na základě zákona o vlastnictví bytů. Toto právo v sobě zahrnuje nejen vlastnictví bytu (jednotky), ale rovněž spoluvlastnický podíl na společných částech domu a také na domem zastavěném pozemku, jsou-li osoby spoluvlastníků pozemku totožné s osobami spoluvlastníků budovy. V této kapitole jsem se zaměřila především na způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k bytu podle ZVB, kde jsem narazila na některé



nesrovnalosti. Pokud jde o výstavbu bytu, lze určitý nedostatek současné právní úpravy spatřovat v neexistenci povinnosti zápisu smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí. Třetí osoby se tak o uzavření smlouvy mohou dozvědět až v době, kdy je do katastru zapsána rozestavěná jednotka, čímž je oslaben princip publicity tohoto registru. Současné znění ZVB může vzbuzovat pochybnosti o okamžiku vzniku jednotky a vlastnického práva k ní v případě, že se tak děje na základě prohlášení vlastníka budovy. Různí se i názory představitelů právní nauky, zda jednotka vzniká již vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí nebo až převodem první jednotky v domě. Ačkoli ZVB uvádí, že prohlášení je pouze přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, katastrální úřady v praxi připouštějí samostatný vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí (a tedy vznik jednotky už vkladem prohlášení). Bylo by více než vhodné přijmout jednoznačnou právní úpravu. Poněkud neekonomické se jeví zákonné pravidlo, že v případě zániku vlastnictví jednotky dohodou všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy se velikost spoluvlastnických podílů na budově automaticky rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, aniž by si vlastníci jednotek mohli přímo v této dohodě ujednat odlišnou velikost těchto podílů. Tím jim vzniká povinnost zaplatit další správní poplatek spojený s návrhem na vklad následující dohody o změně velikosti podílů na společných částech domu do katastru nemovitostí. Nejednotný je postoj právní praxe ohledně způsobu, jakým přecházejí obligační práva a povinnosti i zástavní právo váznoucí na jednotce při změně vlastnictví jednotky na podílové spoluvlastnictví budovy. Pokud by se mělo zástavní právo k jednotce rozšířit na celou budovu, znamenalo by to nespravedlivý zásah do vlastnického práva ostatních spoluvlastníků budovy. Stal-li by se však jediným vlastníkem budovy původní vlastník jednotky zatížený zástavním právem, přicházelo by rozšíření zástavního práva na celou budovu v úvahu (zejména jestliže by byla hodnota zástavy v nepoměru s výší zajištěné pohledávky). Naopak při přechodu obligačních práv a povinností mám za to, že se jejich subjekty stanou všichni podíloví spoluvlastníci budovy, neboť v opačném případě by se mohlo stát, že se jediným subjektem těchto práv a povinností stane pouze spoluvlastník budovy se spoluvlastnickým podílem v nepatrné výši.

Pozměněná právní úprava přechodu nájmu bytu v občanském zákoníku značně posiluje postavení pronajímatele, především tím, že právo nájmu bytu přejde na osoby splňující zákonné podmínky pouze na omezenou dobu 2 let. Došlo tak k žádoucímu překonání podle mého názoru přehnaně ochranné právní úpravy přetrvávající z dob socialismu, která pronajímateli dlouhodobě bránila ve svobodném výkonu práv vyplývajících z vlastnictví bytu.

Dřívější přechod nájmu bytu na neomezenou dobu prospíval spekulacím s byty, kdy nájemci k sobě do bytu často přihlašovali své potomky či dokonce cizí osoby, o nichž tvrdili, že s nimi sdílejí společnou domácnost, aby těmto přihlášeným osobám zajistili nájem bytu na dobu neurčitou a navíc za původní nízké nájemné, když sami pak údajně vedenou společnou domácnost opustili.

Kladně rovněž hodnotím průlom v právní úpravě spočívající v deregulaci nájemného, ačkoli k ní zákonodárce přistoupil po velmi dlouhé době, během které se ozývaly názory na protiústavní zásah do vlastnického práva pronajímatelů, neboť výše regulovaného nájemného byla stanovena velmi nízká, čímž byli pronajímatelé oproti nájemcům nepřiměřeně znevýhodňováni. Velmi nízké nájemné mnohdy nestačilo k pokrytí nákladů spojených s údržbou domů, natož nákladů na jejich modernizaci. Nájemci tak sice neplatili vysoké částky nájemného, obývali však často domy, jejichž technický stav byl na velmi špatné úrovni. Proces deregulace nájemného, ke kterému došlo, resp. ještě dochází,<sup>151</sup> je tak nezbytným krokem správným směrem, ze kterého by měli mít prospěch v ideálním případě i nájemci, jelikož pronajímatelé budou nyní moci vynaložit více prostředků na opravy domů. V důsledku deregulace a přijetí detailní právní úpravy možnosti pronajímatele domáhat se zvýšení nájemného soudní cestou pozvolna dochází k vyrovnání postavení těch nájemců, jejichž nájemné bylo regulováno, a nájemců, kteří byli „nuceni“ přistoupit na tržní nájemné při uzavření nových smluv o nájmu bytu.

Mám-li zhodnotit právní úpravu vlastnického práva a nájmu bytu, domnívám se, že se jedná o úpravu v praxi fungující bez větších obtíží. Ačkoli právní praxe zaujala k výše zmíněným nejasnostem v ZVB určité stanovisko, očekává se, že právní úprava v novém občanském zákoníku alespoň některé z těchto nesrovnalostí odstraní. Ve svém budoucím profesním životě bych se velice ráda věnovala bytovému právu a ještě více prohloubila své znalosti nabyté během tvorby této diplomové práce.

---

<sup>151</sup> Ačkoli zákon o jednostranném zvyšování nájemného pozbyl k 31. prosinci 2012 účinnosti, někteří pronajímatelé svolili k delší lhůtě, během které se nájemné postupně navyšuje, čímž byl proces deregulace prodloužen.

## Seznam použité literatury

### 1. Právní předpisy:

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

zákon č. 72/1994 Sb., který se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného a o změně zákona č. 40/1964, občanský zákoník

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník

vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

vyhláška ČÚZK č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální vyhláška)

### 2. Monografie:

NOVOTNÝ, Marek a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 575 s.

ČÁP, Jiří; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 550 s.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář - 1. díl*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1208 s.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář - 2. díl*. Praha: C. H. Beck, 2008. 1085 s.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek*. Praha: Linde Praha, a.s., 2008. 1242 s.

SELUCKÁ, Markéta; PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, a.s., 2006. 182 s.

DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007. 363 s.

LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971. 518 s.

BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994. 472 s.

KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné - 1. díl*. 4. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. 523 s.

KOCOUREK, Jiří; ČERMÁK, Jaroslav; PEŠTUKA, Jaroslav. *Kodex bytového práva 2011*. Praha: Eurounion Praha, s.r.o., 2011. 655 s.

SELUCKÁ, Markéta; FIALA, Josef; KLIKOVÁ, Alena. *Byt v soukromém a veřejném právu*. Brno: Masarykova univerzita, 2011. 136 s.

SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. Brno: CP Books, a.s., 2005. 150 s.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu byt, § 663 - § 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, a.s., 2012. 319 s.

HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2010. 261 s.

### **3. Odborné články z časopisů:**

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

DVOŘÁK, Tomáš. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 7, s. 229-234.

ZÍTEK, Adam. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 14, s. 501-503.

#### 4. Internetové zdroje:

PETR, Pavel. *Vymezení pojmu byt a superficiární zásada* [online]. 2008 [cit. 23. ledna 2012]. Dostupné na <[http://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr\\_pavel.pdf](http://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr_pavel.pdf)>.

DOLEŽÁLEK, Vít. *O regulaci a deregulaci nájemného* [online]. Finance.cz, 8. července 2010 [cit. 12. března 2013]. Dostupné na <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho/>>.

KEŘKOVÁ, Alena. *Konec regulace nájemného bytů* [online]. Epravo.cz, 20. února 2013 [cit. 12. března 2013]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>>.

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 3. února 2012. Dostupná na: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

ČÚŽK - Pokyny č. 24 ze dne 4. srpna 2000, č.j. 2648/2000-23. Dostupné na: <[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN\\_24](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN_24)>.

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky – Mapa nájemného. Dostupné na <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho>>.

Český statistický úřad - Sčítání lidu, domů a bytů 2011. *Tab. 11.1 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu, vybavenosti osobním počítačem a sociálním zařízením podle velikostních skupin obcí* [online]. 20. ledna 2012 [cit. 23. ledna 2012]. Dostupné na <<http://www.scitanilidu.cz/>>.

#### 5. Judikatura:

Evropský soud pro lidská práva: rozhodnutí ze dne 19. prosince 1989, *Mellacher a ostatní v Rakousko*, Series A no. 169 (stížnost č. 10522/83)

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

nález Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06

nález Ústavního soudu ze dne 1. června 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05

nález Ústavního soudu ze dne 10. listopadu 1998, sp. zn. I. ÚS 34/98

nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000

nález Ústavního soudu ze dne 2. listopadu 2010, sp. zn. IV. ÚS 362/10

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/1997

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. února 1997, sp. zn. 2 Cdon 490/96

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 1135/2005

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2007, sp. zn. 22 Cdo 3242/2007

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2007, sp.zn. 22 Cdo 3242/2007

rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Co 553/97

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 31/2005

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2005, sp. zn. 26 Cdo 623/2005

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. ledna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1068/2007

usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 1925/2005

usnesení Nejvyššího soud ze dne 29. července 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/1999

rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. března 1999, sp. zn. 33 Ca 215/98

rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. dubna 1997, sp. zn. 35 Ca 11/97

rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. května 1998, sp. zn. 20 Co 553/97

rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1998, sp. zn. 20 Co 370/97

## **Shrnutí**

Diplomová práce na téma byt jako předmět občanského práva pojednává o právní povaze bytu a o dvou nejvýznamnějších soukromoprávních vztazích k bytu – vlastnickému právu a nájmu. Vzhledem k šíři tématu se práce zaměřuje především na problematické a aktuální otázky související se současnou právní úpravou v zákoně o vlastnictví bytů a ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu.

## **Abstract**

Thesis on the topic Apartment - Object of Civil Law deals with the legal character of an apartment and two most significant private-law relations to which the apartment is subjected – ownership and tenancy. Regarding the width of this topic, this thesis focuses mainly on the problematic and current issues related to the legislation in force contained in the Ownership of Apartments Act and provisions concerning the tenancy of apartments in the Civil Code.

## **Klíčová slova**

Byt, jednotka, věc, vlastnictví bytu, nájem bytu, družstevní byt, vlastník, pronajímatel, nájemce.

## **Key words**

Apartment, housing unit, object, ownership of apartment, tenancy of apartment, apartment in the ownership of housing co-operative, owner, landlord, tenant.