

**Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta**

**Tereza Silberová**

**Bytové spoluvlastnictví**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2015**

Já, níže podepsaná Tereza Silberová, autor diplomové práce na téma „Bytové spoluvlastnictví“, která je literárním dílem ve smyslu zákona 121/2000 Sb., dávám tímto jako subjekt údajů souhlas ve smyslu § 4 písm. e) zákona č. 101/2000 Sb. správci:

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

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

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

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Bytové spoluvlastnictví vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.“

V Olomouci .....

.....

Tereza Silberová

Poděkování patří vedoucímu diplomové práce Mgr. Pavlu Petrovi, Ph.D. LL.M. za cenné rady, připomínky a odborné vedení při vypracování této diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a to za jejich trpělivost a velkou podporu v průběhu celého studia.

# Obsah

<b>1. Úvod</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Bytové spoluvlastnictví</b> .....	<b>7</b>
2.1. Historický exkurs.....	7
2.2. Vývoj v českých zemích po r. 1945 .....	8
2.3. Nová právní úprava .....	10
2.4. Teoretické koncepce .....	10
2.4.1. Monistická teorie .....	11
2.4.2. Dualistická teorie.....	11
2.4.3. Dualisticko-monistická teorie.....	12
2.4.4. Antivlastnická teorie.....	12
2.5. Pojem, předmět, vznik a zánik bytového spoluvlastnictví .....	13
2.5.1. Vznik a zánik bytového spoluvlastnictví.....	14
<b>3. Jednotka</b> .....	<b>16</b>
3.1. Vznik jednotky .....	17
3.2. Vznik jednotky zápisem a rozhodnutím soudu.....	20
<b>4. Spoluvlastnictví jednotky a převod jednotky</b> .....	<b>23</b>
4.1. Společné jmění manželů a spoluvlastnictví jednotky.....	25
4.2. Srovnání s předchozí právní úpravou .....	25
4.3. Převod jednotky .....	26
4.3.1. Předkupní právo nájemce bytu .....	27
4.4. Převod na člena nebo společníka právnické osoby .....	28
<b>5. Společné části</b> .....	<b>31</b>
5.1. Příslušenství domu.....	32
5.2. Pozemek .....	33
5.3. Společné části domu .....	34
5.4. Podíl na společných částech .....	36
<b>6. Práva a povinnosti vlastníka jednotky</b> .....	<b>39</b>
6.1. Nucený prodej jednotky .....	46
<b>7. Správa domu a pozemku</b> .....	<b>48</b>
7.1. Správa bez vzniku SVJ.....	48
7.2. Společenství vlastníků jednotek .....	50
7.2.1. Společná správa .....	51
<b>8. Závěr</b> .....	<b>54</b>
<b>9. Shrnutí</b> .....	<b>58</b>
<b>10. Summary</b> .....	<b>60</b>
<b>11. Seznam použitých zkratk</b> .....	<b>62</b>
<b>12. Seznam klíčových slov</b> .....	<b>63</b>
<b>13. Seznam použité literatury</b> .....	<b>64</b>

## 1. Úvod

Za téma své diplomové práce jsem si zvolila „Bytové spoluvlastnictví“ především z toho důvodu, že se jedná o zvláštní druh spoluvlastnictví, jenž je poměrně velice rozšířen, neboť úzce souvisí s každodenním životem a základním lidským právem – právem na bydlení, přestože není toto právo výslovně uvedeno v Listině základních práv a svobod ani v žádném jiném zákoně. Dalším důvodem, který mě vede ke zpracování tohoto tématu, je jistě také zájem, proč je bytovému spoluvlastnictví věnováno v odborných kruzích, literatuře, periodikách i v učebnicích méně prostoru než obecnému spoluvlastnictví či dokonce společnému jmění manželů, ale také kvůli tomu, že jsem se s touto materií měla možnost blíže seznámit v průběhu práce pro společnost zabývající se zprostředkování prodeje a nájmu nemovitých věcí a praxe v advokátní kanceláři.

Přestože samotné téma mé diplomové práce zní „Bytové spoluvlastnictví“ a naskytuje několik možností jak jej zpracovat, ať už srovnáním s vybranou zahraniční úpravou bytového spoluvlastnictví nebo srovnání bytového spoluvlastnictví s institutem družstevního bydlení, sama zvolím takový postup, že se zaměřím na vymezení bytové spoluvlastnictví v současně platné a účinné české právní úpravě v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (jeho teoretické koncepci, pojmu, předmětu, vzniku a zániku) s přihlédnutím k historickému vývoji tohoto institutu nejen v zahraničí, ale především na našem území.

Dále pak na jednotku jako nemovitou věc, jenž zahrnuje nejen byt jako prostorově oddělenou část domu ale i podíl na společných částech domu, jenž tvoří vzájemně spojenou a neoddělitelnou součást, její vymezení a možné způsoby jejího vzniku, ale také na existenci jednotek dvojího typu.

V poměrné části své práce se budu věnovat také možnému spoluvlastnictví jednotky, kdy jednotka se může ocitnou ve spoluvlastnictví, společném jmění manželů ale také spoluvlastnictví, kdy spoluvlastníky jednotky jsou *de facto* manželé, právům a povinnostem vyplývajících z tohoto právního poměru a možným způsobů převodu (nikoliv přechodu) jednotky a náležitostem které musí smlouva o převodu jednotky splňovat, včetně předkupního práva nájemce bytu a absolutní ochrany člena nebo společníka právnické osoby při převodu jednotky, se zaměřením na bytová družstva.

S ohledem na skutečnost, že od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je nemovitou věcí jednotka, nikoliv byt tak jak tomu bylo za účinnosti zákona 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) a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jenž zahrnuje nejen byt ale také podíl na

společných částech nemovité věci, tj. domu a pozemku, zaměřím se také na definování společných částí nemovité věci, stanovení podílu na těchto společných částech a způsobu jejich užívání.

V souvislosti s tímto se posléze budu věnovat právům a povinnostem vlastníka jednotky nejen z pozice vlastníka jednotky samotné ale také z pozice spoluvlastníka nemovité věci – budovy a pozemku, včetně možné úpravy těchto práv a povinností a jejich vymahatelnosti při nedodržování až po možné krajní řešení v podobě nuceného prodeje jednotky.

V závěru své práce se zaměřím na možnou správu domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví, a to jak prostřednictvím správce jako osoby odpovědné za správu domu a pozemku tak také společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby založené za účelem zajišťování správy domu a pozemku, jenž oproti předchozí právní úpravě již nevzniká *ex lege* avšak na základě zápisu do veřejného rejstříku.

Cílem mé práce bude tedy především podat ucelený text pojednávající přehledně, srozumitelně a přínosně o bytovém spoluvlastnictví ve výše uvedeném rozsahu a dále také poukázat na některá možná slabá a nosná místa nové české právní úpravy včetně možných úvah *de lege ferenda*, své úvahy objektivně zhodnotit a zdůvodnit s poukazem na odbornou literaturu a ucelenou judikaturu, včetně zavedené praxe se kterou jsem se v průběhu vypracovávání této práce setkala. Zároveň se pokusím odpovědět na otázku zda nová právní úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a v souvisejících předpisech přináší tzv. krok správným směrem a pokud ano, tak do jaké míry. Ve své práci uplatním metodu analýzy, které podrobím bytové spoluvlastnictví za pomoci informací získaných nejen z 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 obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souvisejících předpisech.

## 2. Bytové spoluvlastnictví

Bydlení představuje jednu ze základních lidských potřeb v životě člověka. Právo na bydlení, jakkoliv není výslovně uvedeno v Listině základních práv a svobod ani v zákoně, patří mezi základní lidská práva, což dokazuje i náleží Ústavního soudu publikovaný pod č. 231/2000 Sb., v němž je konstatováno, že „*Revidovaná sociální charta z roku 1996 stanoví explicitní právo na bydlení v čl. 31 a bydlení považuje za součást ochrany nejohroženějších skupin osob*“<sup>1 2</sup> Bydlení jako takové tak zahrnuje socioekonomickou sféru a zároveň je předmětem nejrůznějších vědních oborů jako jsou například architektura, urbanistika a behaviorální psychologie<sup>3</sup>, ale může být také politickým nástrojem zejm. v podobě tzv. bydlení pro sociálně slabší obyvatele či v minulosti v podobě systému přidělování bytů mladým rodinám. Právo na bydlení může být realizováno v nejrůznějších podobách na základě závazkověprávního vztahu (nájem, pacht, výměnek, výpůjčka aj.) nebo na základě věcného práva (právo stavby, věcné břemeno dožití, služebnost bytu), zároveň je právo na bydlení i předmětem oboru rodinného práva a to zejména v souvislosti s bydlením manželů.

Předmětem zkoumání v rámci této práce je nicméně bytové spoluvlastnictví jako jeden možný způsob uplatňování práva na bydlení a jeho současná právní úprava. Pro porozumění současné právní úpravy týkající se bytového spoluvlastnictví, je třeba pohlédnout do minulosti, abychom tak lépe pochopili vývoj a okolnosti které vedly k současnému stavu *de lege lata*. V následujících odstavcích se proto zaměřím na vývoj bytového spoluvlastnictví od dob starověkého Říma až po současnost.

### 2.1. Historický exkurs

Romanisté uvádějí, že byty a bytové spoluvlastnictví existovaly již ve starověkém Římě v podobě tzv. *insulae* a dále pak tzv. *diversoria* pro chudé. *Insulae* se nacházely v domech se čtyřmi až pěti patry, přičemž byly rozděleny podle společenských tříd, kdy přízemí sloužila jako domov pro rodinu z vyšší třídy společnosti nebo jako obchodní prostory a vyšší patra byla rozdělena na rezidenční jednotky s různým počtem místností, od velkých až po malé pokoje pro chudé. Nutno však podotknout, že se nejednalo o bytové spoluvlastnictví v dnešním slova smyslu, tyto domy vlastnil vlastník půdy z vyšší třídy (popř. více takovýchto vlastníků) a ten posléze pronajímal nájemcům prostory v domě.<sup>4</sup> Římské právo však

---

<sup>1</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 21.6.2000 publikovaný pod č. 231/2000 Sb.

<sup>2</sup> PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1.vydání. Brno: Sokrates, 2013, s. 13.

<sup>3</sup> Tamtéž s. 13-14.

<sup>4</sup> NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, vol. 12., no. 1., p. 22–23. Překlad autor.

v souladu se zásadou *superficies solo cedit*<sup>5</sup> neuznávalo domy jako samostatné věci a proto jimi nebyly ani byty.

Ve středověku byla města obehnaná masivními hradbami, které neumožňovaly větší rozmach a z důvodu nedostatku prostoru pro stavbu a velkých požadavků na bydlení bylo bytové spoluvlastnictví, resp. kondominium, vhodnou alternativou ke konvenčnímu způsobu bydlení.<sup>6</sup> Středověké patrové vlastnictví domu nebo dokonce i místností bylo rozšířené po celé Evropě, prameny hovoří například o francouzských městech Grenoble, Rennes či Lyonu ale i o dalších městech na území Německa nebo Švýcarska.<sup>7</sup>

V průběhu 18.–19. století se pohled na vlastnictví bytů mění a to díky nástupu osvícenských a revolučních vln v Evropě.<sup>8</sup> Většina komentátorů se shodne v tom, že původ moderního chápání bytového spoluvlastnictví lze nalézt ve francouzském Code Civil (1804) v čl. 664.<sup>9</sup> Avšak je nutné podotknout, že v německém právním prostředí na přelomu 18. a 19. století tehdejší kodifikace neznaly tento typ vlastnictví. Radikální změnu vnímání bytového spoluvlastnictví přinesly paradoxně až obě světové války, zejm. pak druhá světová válka.<sup>10</sup> Zničení bytového fondu, sociální a společenské změny, růst počtu obyvatel aj. vedly k tomu, že v průběhu 20.–30. let 20. století vznikala nová bytová legislativa v řadě zemí Evropy a druhá světová válka tento jev ještě umocnila. Tento proces se neomezoval jen na evropské země ale byl rozšířen i v celé řadě mimoevropských zemí, zejm. v zemích Severní a Latinské Ameriky.<sup>11</sup>

## 2.2. Vývoj v českých zemích po r. 1945

Právní úprava bytového vlastnictví na území České republiky nemá dlouhou tradici, v mezidobí mezi světovými válkami na našem území právní úprava vlastnictví bytů nebyla přijata a stejně tomu bylo i po druhé světové válce. Historický mezník tak představuje až zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, který byl ovlivněn tehdejší politickou situací. V mezidobí od přijetí tohoto zákona do roku 1978 bylo prodáno (se sestupnou tendencí) něco málo přes 8 000 bytů a vlastníky postaveno asi stejné množství.<sup>12</sup> Důvodů bylo

<sup>5</sup> Též superficiální zásada, v českých pramenech překládána jako „povrch ustupuje půdě“, podle níž se stavba stává součástí pozemku.

<sup>6</sup> MORIARTY, M. J. A Comparison of United States and Foreign Condominium. *St. John's Law Review*. 1974, vol. 48, no. 4., p. 1011. Překlad autor.

<sup>7</sup> LEYSER, J. The Ownership of Flats – A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*. 1958, vol. 7, no. 1., p. 33. Překlad autor.

<sup>8</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 2-3.

<sup>9</sup> MORIARTY, M. J. A Comparison of United States and ..., p. 1011. Překlad autor.

<sup>10</sup> LEYSER, J. The Ownership of Flats..., p. 31-34.

<sup>11</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů...*, s. 4-8.

<sup>12</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, roč. 118, č. 5, s. 479.



hned několik, předně takto nabývat vlastnické právo mohly jen fyzické osoby (slovy tehdejší terminologie „občané“), dále pak takovýto prodej byl možný pouze v domě ve kterém se současně prodaly všechny byty, z prodeje byly vyloučeny byty v domech ve kterých byly nebytové prostory užívané socialistickými organizacemi apod.<sup>13</sup> Posun pak přinesla novela zákona z roku 1978 a na ní navazující vyhlášky. Do začátku devadesátých let bylo takto zprivatizováno asi 32 tisíc bytů<sup>14</sup>, s ohledem na nastavené podmínky převedení bytů do osobního vlastnictví na základě výše zmíněného zákona lze říci, že zákonodárce s tímto počítal, jelikož tento zákon měl umožnit vlastnictví bytů jen výjimečně.<sup>15</sup>

Po událostech v listopadu 1989 a následné změně politické situace ale bylo zapotřebí nastalou situaci vyřešit, proto byla připravována rozsáhlá novela občanského zákoníku, kdy měla být problematika vlastnictví bytů zahrnuta do tohoto kodexu, nicméně se tak nestalo s odůvodněním, že vlastnictví bytů vždy (!) tvořilo relativně samostatné odvětví. Zlom nastal až v roce 1994, kdy byl přijat zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“). BytZ se nezaměřoval pouze na úpravu vztahů vlastnictví k budovám a bytového spoluvlastnictví ale souvisel také s privatizací bytového fondu<sup>16</sup>, transformací bytových družstev (do té doby upravené zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových vztahů v družstvech, tzv. transformační zákon)<sup>17</sup> a byl důležitý i pro výstavbu nových domů.

Z důvodu zkvalitnění právní úpravy byl BytZ nesčetněkrát novelizován (s větším či menším úspěchem). Nejvýznamnější pak byla novelizace zákonem č. 10/2000 Sb. s účinností od 1.7.2000 jenž upřesňovala řadu doposud nejasných ustanovení a především pak vznik společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) *ex lege*. V souvislosti se vznikem SVJ pak bylo přijato vládní nařízení č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „Vzorové stanovy“). I přes následující novelizace BytZ zůstávala řada nejasností a objevovaly se snahy o vytvoření nového samostatného zákona upravující bytové spoluvlastnictví, k jeho přijetí nicméně nedošlo.

---

<sup>13</sup> K tomu např. ELIÁŠ, J. Prodej bytu z národního majetku do osobního vlastnictví občanů. *Socialistická zákonost*, 1978, roč. 26, č.10, s. 594-607.

<sup>14</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových...*, s. 9.

<sup>15</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, roč. 133, č.3, s. 215.

<sup>16</sup> Na základě zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby; k tomuto např. FIALA, J. Nabývání vlastnického práva k nemovitostem v rámci tzv. velké privatizace. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 1994, roč. 2, č.3, s. 119-123.

<sup>17</sup> K problematice bytových družstev a vlastnictví bytu např. MATĚJKOVÁ, A. Družstevní byt versus vlastnictví bytu. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 10, s. 15-19.

### 2.3. Nová právní úprava

V rámci rekodifikace soukromého práva<sup>18</sup>, jež vyústila v přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) byla právní úprava bytového spoluvlastnictví vtělena přímo do občanského zákoníku v rámci ustanovení o věcných právech. Systematicky je pak problematika bytového spoluvlastnictví řazena za ustanovení týkající se spoluvlastnictví, neboť právní úprava spoluvlastnictví má podpůrnou povahu<sup>19</sup> ve vztahu k právní úpravě bytového spoluvlastnictví. Samotná právní úprava bytového spoluvlastnictví je poměrně stručná, v podrobnostech se poté použijí ustanovení jiných právních institutů v rámci NOZ.

NOZ přináší celou řadu změn a novinek týkajících se bytového spoluvlastnictví, jako je například nové pojetí jednotky jako nemovité věci, rozdílná možnost stanovení spoluvlastnických podílů na společné věci, SVJ již nevzniká ze zákona, ale na základě založení, možnost odstranění vad prohlášení vlastníka, zjednodušení rozhodování shromáždění SVJ, dále zavádí některá nová práva a povinnosti vlastníka jednotky apod. Pro zajímavost lze uvést, že bytové spoluvlastnictví může vzniknout i v rámci práva stavby, nicméně po zániku tohoto práva případnou jednotky vlastníkovi pozemku.<sup>20</sup>

Významnou roli pak představují i některá přechodná ustanovení NOZ jako například §3041 (ve vztahu k založení a vzniku SVJ) a dále pak § 3063, jež má poměrně velký praktický dopad. V tomto paragrafu je stanoveno, že pokud nabyvatel nabyt vlastnické právo k jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti NOZ podle BytZ, pak vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě bude vznikat podle dosavadních právních předpisů.

### 2.4. Teoretické koncepce

Přehled jednotlivých teoretických koncepcí bytového spoluvlastnictví přehledně a podrobně zpracoval Š. Luby ve svém doposud nepřekonané publikaci *Vlastnictvo bytov (1971)*<sup>21</sup>, přičemž Luby rozlišuje čtyři teoretické koncepce vlastnictví bytů a to monistickou, dualistickou, dualisticko-monistickou a antivlastnickou teorii. Všechny tyto koncepce obsahují jednotící prvek a to uznání nerozlučitelnosti práv jednoho subjektu – práva k bytu a ke společným částem domu popř. také k pozemku.<sup>22</sup>

---

<sup>18</sup> ELIÁŠ, K. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*, 2008, roč.16, č. 1, s.1-7.

<sup>19</sup> Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně, viz § 1115 odst. 2 NOZ.

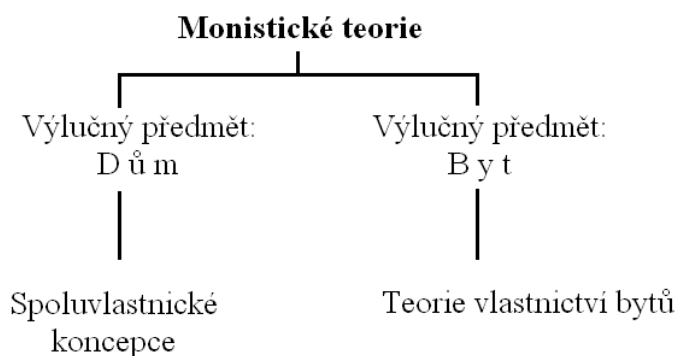
<sup>20</sup> BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2013, s.165.

<sup>21</sup> LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. 1. vydání. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenkej akadémie vied, 1971, 518 s.

<sup>22</sup> FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. 1. vydání. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 13.

### 2.4.1. Monistická teorie

Monistická koncepce uznává vlastnictví, nikoliv však spoluvlastnictví a tato koncepce existuje ve dvou variantách. První z nich uznává jako výlučný předmět vlastnictví dům a odmítá za předmět vlastnictví byt a druhá pak upřednostňuje vlastnictví bytu a odmítá spoluvlastnické právo ke společným částem domu souvisejícího s vlastnictvím bytu. Právní úprava vlastnictví bytů do účinnosti BytZ vycházela z druhé podoby monistické koncepce.<sup>23</sup>



Obr. č.1: Schéma monistické teorie, zdroj: LUBY, Š. (1971)

### 2.4.2. Dualistická teorie

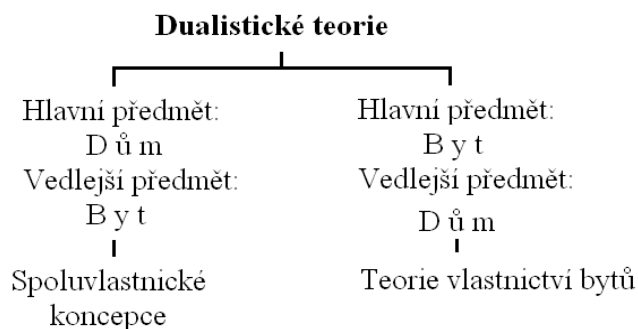
Dualistická teorie je založena na spoluvlastnické koncepci, kdy za hlavní předmět je buď považován dům a za vedlejší předmět byt (uznává se spoluvlastnictví domu a k němu přistupuje vlastnické právo k bytu) anebo na teorii vlastnictví bytů, kdy hlavním předmětem je byt a k němu přistupuje jako vedlejší předmět dům (veškerá práva týkající se společných částí domu a pozemku jsou podřízena vlastnictví bytu). Z dualistické teorie založené na spoluvlastnické koncepci vycházel BytZ<sup>24 25</sup> (resp. se snažil vycházet).<sup>26</sup> NOZ vychází z dualistické teorie s jistými upřesněními, bytové spoluvlastnictví se tedy opírá o spoluvlastnictví domu (dům není samostatnou věcí) a vlastnictví jednotky jejíž součástí je byt.

<sup>23</sup> FILALA, J. Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 1994, roč. 2, č. 4, s. 9.

<sup>24</sup> FILALA, J. Nad zákonem o vlastnictví bytů. ..., s. 9.; shodně FILALA, J. In FILALA, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2003, s. 9.

<sup>25</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

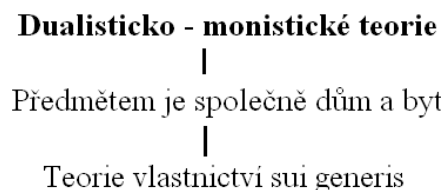
<sup>26</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním ..., s. 479-493.



Obr. č.2: Schéma dualistické teorie, zdroj: LUBY, Š. (1971)

### 2.4.3. Dualisticko-monistická teorie

Dualisticko-monistická teorie uznává jako samostatné předměty právních vztahů dům a byt, nicméně s ohledem na jejich nerozlučitelnost je nutné je považovat za celek a tudíž spoluvlastnictví domu a vlastnické právo k bytu tvoří jednotu a tím pádem jediné vlastnické právo, které je vlastnickým právem *sui generis* - s ohledem na odlišnost od jiných věcných práv.<sup>27</sup>



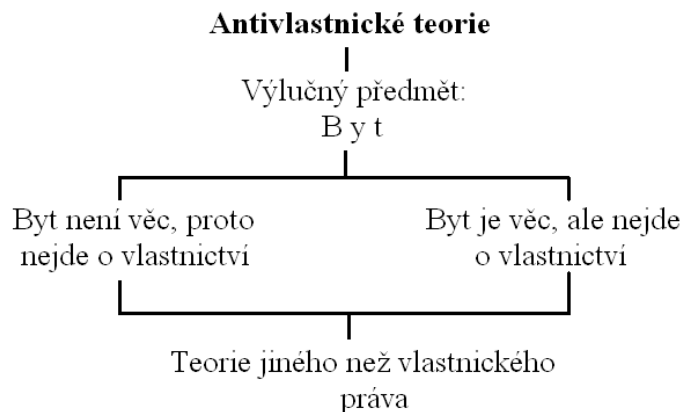
Obr. č.3: Schéma dualisticko-monistické teorie, zdroj: LUBY, Š. (1971)

### 2.4.4. Antivlastnická teorie

V rámci antivlastnické teorie je bytu upírána povaha věci v právním smyslu nebo je upíráno právo, které je spojeno s vlastnictvím bytu, povaha vlastnického práva. Zastánci první verze argumentují tím, že s ohledem na nerozdělitelnost domu není byt věcí a jeho uznání za věc by bylo v rozporu s tradičně platným a uznávaným pojmem věci, naopak přívrženci druhé verze mají za to, že právo k bytu podléhá tak závažným a četným omezením, že ztrácí charakter vlastnictví a je jiným věcným právem a poukazují na omezení vlastnického práva k bytu vůči jiným vlastníkům bytů v domě a ve prospěch spoluvlastnictví společných částí domu a možnosti zbavit vlastnického práva k bytu vlastníka, který porušil své povinnosti vůči ostatním vlastníkům bytů v domě.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov...*, s. 206.

<sup>28</sup> LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov. ...*, s. 208.



Obr. č.4: Schéma antivlastnické teorie, zdroj: LUBY, Š (1971)

## 2.5. Pojem, předmět, vznik a zánik bytového spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty. Bytové spoluvlastnictví je koncipováno jako zvláštní druh spoluvlastnictví<sup>29</sup> vznikající na základě vlastnictví jednotek.<sup>30</sup> Z výše uvedeného vyplývá, že předmětem bytového spoluvlastnictví je jednak jednotka obsahující byt, dále pak dům a společné části domu<sup>31</sup> a s ohledem na skutečnost, že dům nemůže být ve „vzduchoprázdnu“, tak je předmětem bytového spoluvlastnictví také i pozemek. Jedná se o věci v právní smyslu, neboť jsou rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí, zároveň však jsou jednotka spolu s domem a pozemkem nemovitými věcmi. V souvislosti s tímto je pak nutné uvést, že díky znovuzavedení superficiální zásady a s poukazem na přechodná ustanovení NOZ v § 3054 a násl. se stavby do budoucna stávají součástí pozemku, za splnění podmínek uvedených v těchto ustanoveních.

Za zmínku je bezesporu nutné uvést, že byt již není samostatnou věcí v právní smyslu, ale tvoří spolu s podílem na společných částech domu neoddělitelný celek jednoho vlastnického objektu jenž je nemovitou věcí a tím je právě jednotka.<sup>32</sup> V rámci ustanovení bytového spoluvlastnictví není byt definován, jeho jedinou vlastností je to, že jde o prostorově oddělenou část domu.<sup>33</sup> Co se rozumí domem není v NOZ nikde vymezeno, přesto lze usuzovat, tak jak tomu bylo za účinnosti BytZ, že se jedná o budovu, která je stavbou (nutno

<sup>29</sup> Více osobám náleží vlastnické právo k téže věci.

<sup>30</sup> Co se rozumí jednotkou viz dále v textu této práce.

<sup>31</sup> Ke společným částem domu viz dále v textu této práce.

<sup>32</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad § 1159, s. 303.

<sup>33</sup> Za účinnosti BytZ a předešlého občanského zákoníku byl byt považován za věc v právním smyslu k tomuto viz §118 odst. 2 zákona č. 40/1964 s., občanský zákoník (dále jen „OZ64“); shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008.

však podotknou, že ani tyto pojmy a jejich definice NOZ neobsahuje). Definice budovy a stavby je obsažena v jiných právních předpisech např. v § 27 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „KatZ“) kdy budovou se rozumí „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“<sup>34</sup> a stavbou pak dle § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „StavZ“) „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání*“. Stejně tak jako pro vymezení pojmu budova a stavba je zapotřebí nahlédnout do jiných právních předpisů, tak i v případě pozemku je zapotřebí použít jiným právních předpisů konkrétně např. KatZ kde v § 2 písm. a) je stanoveno, co se rozumí pozemkem.

### **2.5.1. Vznik a zánik bytového spoluvlastnictví**

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, při zachování základního pravidla vzniku bytového spoluvlastnictví v domě alespoň se dvěma byty, na základě nejružnějších skutečností, především jde o skutečnosti na základě kterých obecně dochází ke vzniku vlastnického práva. Bytové spoluvlastnictví, stejně jako vlastnictví jednotky, může vzniknout původně (originálně) nebo odvozeně (derivativně), na základě právní skutečnosti nebo právního jednání. Klasickým případem původního vzniku bytového spoluvlastnictví je výstavbou, resp. na základě smlouvy o výstavbě. Mezi další způsoby vzniku bytového spoluvlastnictví patří vznik na základě prohlášení vlastníka, přeměnou spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek, a to jak na základě smlouvy mezi těmito spoluvlastníky při oddělení ze spoluvlastnictví nebo jeho zrušení a vypořádání, tak také na základě rozhodnutí soudu anebo dohodou o změně či vypořádání společného jmění manželů (dále jen „SJM“).

Co se týče zániku bytového spoluvlastnictví, NOZ výslovně stanovuje několik případů, ke kterým může dojít. Bytové spoluvlastnictví tak může zaniknout na základě dohody vlastníků jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví nemovité věci, přeměnou bytového spoluvlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění jestliže jsou všechny jednotky v domě v SJM na základě dohody manželů a prohlášením o změně vlastnického práva k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci pokud vlastnické právo ke všem jednotkám v domě náleží jedinému vlastníkovi. Kromě těchto případů může bytové spoluvlastnictví zaniknout také v případě zániku jednotek v domě popř. zánikem budovy.

---

<sup>34</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. května 2002, sp. zn. 28 Cdo 469/2002.

V souvislosti se zánikem bytového spoluvlastnictví lze uvažovat i o jiných způsobech a to například vydržením, vyvlastněním<sup>35</sup>, nařízením prodeje nemovitých věcí v rámci výkonu rozhodnutí a zánik bytového spoluvlastnictví derelikcí. V případě derelikce je otázkou, zda takovýto zánik bytového spoluvlastnictví je v dnešní době možný<sup>36</sup>, uvážíme-li, že jednotky, domy a pozemky jakožto nemovité věci jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí a z tohoto důvodu lze snadno dohledat komu náleží vlastnické právo.<sup>37</sup>

Jak již bylo zmíněno výše, právo na bydlení patří mezi základní lidská práva. Bytové spoluvlastnictví je pak poměrně starým institutem sahajícím až do doby starověkého Říma, přičemž v průběhu staletí se tento institut vyvíjel až do dnešní podoby, kdy nejvýznamnějšími zlomy v historii bytového spoluvlastnictví byly revoluční vlny v Evropě a s ní související Velká francouzská revoluce a Code Civil, a dále obě světové války. Na území České republiky nemá bytové spoluvlastnictví příliš dlouhou tradici, historický mezník představuje až zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, kdy byla problematika bytového spoluvlastnictví poprvé upravena v rámci samostatného zákona, následně byl přijat BytZ a v rámci rekodifikace občanského práva bylo bytové spoluvlastnictví vtěleno do jednoho kodexu v rámci ustanovení upravující spoluvlastnictví a nadále vychází z dualistické teorie. Nový zákon přinesl celou řadu změn a novinek od znovuzavedení superficiální zásady až po možnost vzniku bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby. Vznik a zánik bytového spoluvlastnictví se řídí obecně ustanoveními o vzniku a zániku vlastnického práva, přičemž zde existují i specifické důvody, jež upravuje zákon.

---

<sup>35</sup> Pokud budou splněny zákonné podmínky pro vydržení popř. vyvlastnění.

<sup>36</sup> Některé právní úpravy tento způsob zániku připouštějí jiné nikoliv.

<sup>37</sup> Další otázkou je, kdo by tento způsob zániku vlastnického práva zvolil, když se nabízí jiné vhodnější způsoby.

### 3. Jednotka

Nový občanský zákoník platný od 1. 1. 2014 přináší celou řadu změn, nejinak tomu je i v případě bytového spoluvlastnictví a vymezení bytu jako takového. Oproti § 2 písm. b) BytZ, kde byl byt vymezen jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, nová právní úprava pojímá jako předmět vlastnictví nikoliv byt, ale jednotku, přičemž jednotkou není jen byt jako prostorově oddělená část domu, nýbrž jednotka zahrnuje i podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.<sup>38</sup> Jednotka je nově oproti předchozí právní úpravě, kdy byl za nemovitost považován byt, nemovitou věcí.

První změnou, které je nutno si všimnout je to, že již není zásadní vazba pojmu byt na rozhodnutí stavebního úřadu, i když kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu může být jakýmsi vodítkem pro soukromé právo, nýbrž je nově byt, resp. jednotka, chápán z hlediska funkčního využití. Nová právní úprava tak dává přednost obecnějšímu vymezení, přičemž bližší specifikace prostorového vymezení místností a účelu užívání bude záležet na konkrétním prohlášení vlastníka nebo smlouvě o výstavbě<sup>39</sup>. Pro toto obecnější pojetí může posloužit i příklad z praxe, kdy jeden vlastník na témže patře vlastnil ateliér a byt, oba tyto objekty byly zkolaudovány stavebním úřadem, ateliér byl plně vybaven, tj. byl uzpůsoben k obývání a byt byl nevyužívaný a lehce dezolátním stavu. Požadovat po vlastníkovu aby bydlel v tomto neobyvatelném bytě a ateliér využíval jako např. skladiště by bylo přinejmenším scestné, když tento ateliér byl funkčně využíván jako byt.

Další změnou oproti původní úpravě je, že jednotka jenž zahrnuje byt je prostorově oddělenou částí domu, jelikož pouze prohlášení vlastníka nebo smlouva o výstavbě, kde je platně a přesně vymezen tento prostor, může tvořit samostatnou část domu.<sup>40</sup> Pro podrobnější vymezení bytu jako prostorově oddělené části domu může posloužit ustanovení § 2236 odst. 1 NOZ týkající se nájmu bytu, ve kterém je byt charakterizován jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“ Ostatní prostory tvoří pak nesamostatnou část domu, tj. část společnou.<sup>41</sup>

V nové právní úpravě je jednotka zahrnuta mezi věci nemovité, což lze dovodit nejen z § 498 NOZ ale i z § 1159 NOZ, kde je výslovně stanoveno, že jednotka je věcí nemovitou. Pokud se podíváme na samotnou definici jednotky, lze říci, že se jedná o podstatné rozšíření

<sup>38</sup> Např. ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*. 2013, roč. 152, č.1, s. 37-49.

<sup>39</sup> Viz dále.

<sup>40</sup> KABELKOVÁ, E., In KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 17.

<sup>41</sup> Blíže ke společným částem a problematice určení podílů na společných částech dále v textu této práce.



této definice, kdy jednotku netvoří jen prostorově oddělené části domu, ale nedělitelně je s ní spojen i podíl na společných částech nemovité věci (v BytZ není jednotka samostatnou věcí ani nemovitou věcí). Tento názor ostatně zastávají i doktorka Kabelková v komentáři k bytovému spoluvlastnictví a vyplývá to i z Důvodové zprávy k NOZ.

### 3.1. Vznik jednotky

Ustanovení § 1163 až § 1169 NOZ stanovují jednotlivé možné vzniky jednotek. V zásadě lze rozlišit tři různé způsoby vzniku jednotky a to: výstavbou, zápisem do katastru nemovitostí nebo na základě rozhodnutí soudu. Důležitou roli hraje i právní pravidlo uvedené v § 1167 NOZ, které má významné praktické dopady. V tomto paragrafu je uvedeno, že „*dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba*“. Tím je tedy chráněna dobrá víra třetích osob v katastr nemovitostí (zásada materiální publicity).<sup>42</sup> Chráněn není jen nabyvatel vlastnického práva ale i další osoby, které získaly k jednotce věcné právo (např. služebnost či věcné břemeno). Základním předpokladem pro vznik jednotek, potažmo bytového spoluvlastnictví, ale i nadále zůstává pravidlo, že bytové spoluvlastnictví může vzniknout jen v domě s alespoň dvěma byty.

Jak již bylo řečeno, jednotka může vzniknout různými způsoby a jedním z nich je vznik jednotky na základě výstavby, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami, zastřešen a samotný byt je uzavřen obvodovými stěnami. Výstavba je pak realizována na základě smlouvy o výstavbě (jedná se o zvláštní smluvní typ upravený v novém občanském zákoníku v § 1170 a násl.), jejíž specifickým účinkem je vznik jednotky.<sup>43</sup> Zákon výslovně stanovuje požadavek písemné formy a povinné náležitosti, které musí být ve smlouvě uvedeny.<sup>44</sup> Smlouva o výstavbě je závazkověprávním vztahem s věcněprávními účinky, přičemž věcněprávní účinky této smlouvy se pak projeví až samotným skončením výstavby nebo pokud výstavba dospěje do takové fáze rozestavěnosti, která je uvedena výše. Těmito věcněprávními účinky je vznik bytového spoluvlastnictví, tj. vznik jednotek, které se stanou vlastnictvím stran smlouvy o výstavbě (v BytZ stavebníků) a podílového spoluvlastnictví k nemovité věci (domu, pozemku a společným částem).

---

<sup>42</sup> ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s ..., s. 42.

<sup>43</sup> Smlouva o výstavbě není předmětem této práce, proto se jí nebudu zabírat do hloubky a dále rozvádět. Pokud se tohoto tématu dotknu, bude to jen okrajově z důvodu vysvětlení nebo přiblížení problematiky, pro bližší vysvětlení proto odkazují na ustanovení nového občanského zákoníku a související literatury.

<sup>44</sup> Viz § 1170 NOZ v souvislosti s obecnými ustanoveními o smlouvě § 1724 a násl. NOZ.

Pokud vznikne smlouvou o výstavbě dům, smluvní strany se stanou podílovými spoluvlastníky tohoto domu. Na jejich vzájemná práva a povinnosti se budou vztahovat ustanovení týkající se podílového spoluvlastnictví až do okamžiku vzniku jednotek, kdy se jejich vzájemná práva a povinnosti budou nadále řídit ustanoveními bytového spoluvlastnictví. V praxi to tedy znamená, že pokud je na základě smlouvy o výstavbě vystaven dům bez vnitřního uspořádání, tedy bez vymezení jednotek, vztahuje se na vzájemná práva a povinnosti smluvních stran ustanovení podílového spoluvlastnictví, resp. spoluvlastnictví, v okamžiku, kdy jsou vymezeny jednotky v daném domě, tj. jsou vystaveny vnitřní zdi v domě a stanoveny půdorysy jednotlivých jednotek, se podílové spoluvlastnictví mění na bytové spoluvlastnictví. Vznik jednotky je přelomem (hranicí) mezi spoluvlastnictvím a bytovým spoluvlastnictvím. Tento proces se dá označit jako vznik bytového spoluvlastnictví výstavbou. Nicméně nic není tak jednoduché, jak by se na první pohled mohlo zdát.

Na základě smlouvy o výstavbě mohou jednotky vznikat trojím způsobem: výstavbou domu za účelem vzniku jednotek (na tzv. „zelené louce“ vznikne dům s jednotkami), dokončení domu s následným vznikem nebo změnou jednotek a změnou domu s účelem vzniku nebo změny jednotek.<sup>45</sup> Zákon tedy rozlišuje případy vzniku jednotek, kdy dům ještě není v takovém stupni rozestavěnosti, aby byl uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí či neexistuje vůbec, dokončení domu za účelem vzniku jednotek (dům je ve fázi rozestavěnosti) a změnou již dokončeného domu stavební úpravou. Dle mého názoru by bylo možné smlouvu o výstavbě rozlišovat na základě těchto kritérií vzniku jednotky na „čistou smlouvu o výstavbě“, „smlouvu o výstavbě v rozestavěném domě“ a „smlouvu o výstavbě za účelem vzniku jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou“, jedná se však jen o teoretické dělení.<sup>46</sup>

Pod pojmem čistá smlouva o výstavbě si snad každý dokáže představit, co takováto smlouva obsahuje, co je jejím předmětem. V této smlouvě se bude jednat o celkovou výstavbu, tedy nejen samotnou stavbu domu, ale i vnitřní uspořádání jednotek, stanovení společných částí a velikost podílů takto stanovených. Zjednodušeně řečeno čistá smlouva o výstavbě obsahuje vše, a tudíž se jedná o nejobecnější smlouvu o výstavbě, na jejímž základě vznikne jednotka, resp. jednotky. Naproti tomu smlouva o výstavbě v rozestavěném domě se

---

<sup>45</sup> KABELKOVÁ, E., In KABELKOVÁ, E., SCHÓDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém ...*, s. 81.

<sup>46</sup> Toto teoretické dělení smlouvy o výstavbě na „čistou smlouvu o výstavbě“, „smlouvu o výstavbě v rozestavěném domě“ a „smlouvu o výstavbě za účelem vzniku jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou“ budu požívat pro účely této práce pro bližší přiblížení problematiky v textu této práce a jako pomůcku při vysvětlování.

bude týkat těch případů, kdy dům je již rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou. Dům může být rozestavěn různými způsoby, např. nemusí být ještě zcela uzavřen obvodovými stěnami nebo střešní konstrukcí, popřípadě samotná jednotka ještě zcela není uzavřena stěnami. BytZ obsahoval definici rozestavěného domu s jednotkami tak že se dům musel vyznačovat tím, že je patrně stavebně-technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, ale dosud neexistují rozestavěné jednotky. Tato definice rozestavěného bytu v NOZ obsažena není. Smlouvu o výstavbě v rozestavěném domě řeší § 1171 NOZ, jedná se o velice krátké ustanovení, nicméně se tato úprava použije vždy, pokud byt není uzavřen obvodovými stěnami a samotný dům je ve stupni rozestavěnosti.

Posledním možným vznikem jednotky na základě smlouvy o výstavbě je její vznik nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou. BytZ poměrně podrobně v § 17 odst. 3 upravoval tento způsob vzniku jednotky, muselo se jednat o formu střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo stavební úpravy, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se velikost jednotky mění na úkor společných částí domu. § 1172 NOZ rozlišuje dva případy, kdy takto může vzniknout jednotka. V prvním případě jednotka vznikne v domě, kde doposud nejsou jednotky vymezeny. Jedná se tedy o případ, kde doposud existovalo spoluvlastnictví a smlouvou o výstavbě se provedou takové změny (vznik a vymezení jednotek včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu) které povedou ke vzniku bytového spoluvlastnictví. Druhý případ dopadá na ty situace, kdy vznikne nová jednotka nebo změnou dosavadní jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou dojde v domě, kde jsou jednotky již vymezeny ke změně.

V druhém případě je již povinností smluvních stran smlouvy o výstavbě si stanovit a ujednat změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo úpravě stávající jednotky. Otázkou však zůstává, co si představit pod pojmy nástavba, přístavba a stavební úprava. NOZ na rozdíl od BytZ tyto pojmy nikde nedefinuje a prozatím je nenalezneme ani v souvisejících předpisech vydaných k novému občanskému zákoníku, vymezení těchto pojmů bylo tradičně spjato se stavebními přepisy. V § 2 odst. 5 písm. a) až c) StavZ je změnou dokončené stavby nástavba (zvýšení stavby), přístavba (změna půdorysu stavby jejím rozšířením) a stavební úprava (při které je zachována jak výška stávající stavby, tak i půdorys). Zhledem k absenci vymezení těchto pojmů v NOZ bude třeba při posouzení jednotlivých způsobů vzniku jednotky přihlídnout k úpravě obsažené ve StavZ.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> V praxi tedy pod pojmem nástavba v případě vzniku jednotky se bude jednat o ty případy, kdy např. dojde ke zvýšení střešní konstrukce a vybudování jednotky v takto nově vzniklém prostoru. V případě přístavby by se mohlo jednat o případ, kdy např. vedle již stávajícího domu dojde k připojení nové jednotky či jednotek a tím

Podle důvodové zprávy k NOZ se v praxi často vyskytují problémy vyvolané samotnou výstavbou domu, kdy dochází k odchylkám od ujednaného určení jednotek, ať už odchylek jednotlivých bytů nebo nebytových prostorů či společných částí. Na takovéto situace dopadá ustanovení § 1173 NOZ, pokud k těmto odchylkám dojde, považuje se výstavba za řádnou, v případě že se jedná o odchylku nepatrnou a spoluvlastník, jehož se tato odchylka dotýká ji měl a mohl rozumně očekávat. Smluvní strany si tak ve smlouvě o výstavbě mohou dohodnout, jaké odchylky jsou ještě přijatelné a které již nikoliv.<sup>48</sup>

V souvislosti se smlouvou o výstavbě je důležité upozornit i na přechodné ustanovení NOZ v § 3028 kdy pokud byla smlouva o výstavbě uzavřená přede dnem nabytí účinnosti NOZ, mohou si smluvní strany dohodnout, že režim smlouvy se bude řídit od účinnosti NOZ výlučně NOZ a nikoliv BytZ, pokud ovšem půjde toliko o práva a povinnosti stran smlouvy.

### **3.2. Vznik jednotky zápisem a rozhodnutím soudu**

V předcházející části kapitoly jsem se zaměřila na vznik jednotky výstavbou, nyní bych ráda přiblížila zbývající dva způsoby vzniku jednotky a to zápisem do katastru nemovitostí a vznik jednotky na základě rozhodnutí soudu. Jak již bylo řečeno, jednotka může vzniknout zápisem do katastru nemovitostí, což se děje na základě projevu vůle vlastníka nebo spoluvlastníků – prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci, dohodou uzavřenou při zrušení spoluvlastnictví (popř. oddělení ze spoluvlastnictví) anebo dohodou o změně či vypořádání SJM.<sup>49</sup> Výše zmíněné případy spojuje to, že jednotka takto vznikne až zápisem do katastru nemovitostí.

Co se týče prohlášení vlastníka nemovité věci, bude možné toto prohlášení učinit i v případě, že vlastníkem pozemku a domu není jedna a tatáž osoba.<sup>50</sup> V takovémto případě se však bude postupovat podle přechodných ustanovení NOZ § 3055 v souvislosti s § 3056 podle nichž, je-li stavba spojená se zemí pevným základem a není součástí pozemku, na němž je zřízena a současně je vlastníkem této stavby a pozemku odlišná osoba, nestává se tato

---

vznikne jednotná a propojená stavba a za stavební úpravu je možné považovat např. rozdělení již stávající jednotky na dvě samostatné jednotky či rozšíření stávající jednotky nebo vznik jednotky (typicky půdní vestavbou) na úkor společných částí domu.

<sup>48</sup> Pokud srovnáme toto ustanovení s BytZ, je nutné podotknout, že BytZ podobné ustanovení neznal a ustanovení v NOZ je velmi dobrým praktickým řešením případných problémů a jak je v Důvodové zprávě uvedeno, jedná se i motivaci stran smlouvy o výstavbě (s čímž plně souhlasím) aby tyto možné problémy vzaly do úvahy a vytvořily si případně vlastní pravidla.

<sup>49</sup> ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené . . . ., s. 41-42.

<sup>50</sup> Stejně tomu bylo za účinnosti BytZ a OZ64, i když se do budoucna počítá s tím, že tam kde je to možné, by se vlastníkem pozemku a domu mohla stát jedna a tatáž osoba díky navrácení soukromoprávní zásady *superficies solo cedit* zpět do právního řádu ČR, kdy tato zásada byla prolomena středním občanským zákoníkem. Blíže k zásadě *superficies solo cedit* např. PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 10, s. 370-374.

stavba automaticky součástí pozemku a je nadále nemovitou věcí, přičemž v takovémto případě mají vůči sobě navzájem vlastníci pozemku a stavby předkupní právo.

Prohlášení je jednostranným projevem vůle dosavadního vlastníka, na jehož základě vzniká vlastnické právo k jednotkám jako nemovité věci, přičemž toto prohlášení je následně zapsáno do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) a takovýto zápis má konstitutivní účinky. Důsledkem tohoto prohlášení a jeho následného zápisu do katastru nemovitostí vzniká bytové spoluvlastnictví. Takovéto prohlášení musí mít písemnou formu a alespoň minimální předepsané náležitosti uvedené v § 1166 NOZ. Dále pak se musí týkat celé budovy.<sup>51</sup>

Jednou z náležitostí prohlášení je uvedení potřebných údajů o jednotce, která má prohlášením vzniknout, a specifikování společných částí domu. Jedná se o dvě od sebe neoddělitelné náležitosti prohlášení<sup>52</sup>, v případě, že toto vymezení jednotek a společných částí domu bude v prohlášení absentovat, jednalo by se o vadné prohlášení vlastníka z důvodu neurčitosti. Obsahuje-li tedy prohlášení chyby pro vymezení jednotky, je nutné je odstranit. Ustanovení § 1168 NOZ řeší dvě možné situace, které mohou nastat při vadném prohlášení. V prvním odstavci je řešena situace, kdy ten kdo učinil vadné prohlášení, je i přes výzvu osoby, jenž má na dané věci právní zájem k nápravě nečinný, mohou vadu prohlášení odstranit vlastníci jednotek. Druhým případem je pak situace, kdy takto vadným prohlášením je nesprávně nebo neurčitě stanoven podíl spoluvlastníka na společných částech domu, v tomto případě se k takovémuto prohlášení nepřihlíží. Pokud by k takovéto situaci došlo, určí se podíly na společných částech poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.<sup>53 54</sup>

V souvislosti s prohlášením a vznikem jednotky se pojí ještě jedna důležitá věc a to je neplatnost prohlášení. Prohlášení nelze prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, pokud jednotku nabyla další osoba. Jedná se o ono důležité právní pravidlo, jimž je chráněna dobrá víra, které jsem již uvedla výše v této kapitole. Jak již bylo řečeno, jedná se o novinku v novém občanském zákoníku která nejen chránit dobrou víru vlastníků jednotek ale i třetích osob. Podmínkou toho, aby prohlášení bylo možno prohlásit za neplatné, nebo určit, že vlastnické právo nevzniklo, bude fakt, že po rozdělení domu na

---

<sup>51</sup> Nejvyšší soud však ve svém rozsudku ze dne 7. května 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000 konstatoval, že prohlášení vlastníka se může týkat i jen jednoho ze vchodů budovy jako stavebního celku, který má samostatné číslo popisné.

<sup>52</sup> To ostatně vyplývá i z definice jednotky v novém občanském zákoníku.

<sup>53</sup> Toto řešení se uplatní pouze pokud se spoluvlastníci nedohodnou na změně prohlášení dle § 1169 NOZ.

<sup>54</sup> Co se rozumí podlahovou plochou je stanoveno v prováděcím předpise k NOZ v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „Nařízení“) v §3.

jednotky je stále jediným vlastníkem všech jednotek ten, kdo dům změnil na dům s jednotkami.<sup>55</sup>

Posledním možným vznikem jednotky je na základě rozhodnutí soudu. Jednotka vzniká již samotnou právní mocí rozhodnutí soudu při oddělení spoluvlastnictví, popř. zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při jeho vypořádání. Nový občanský zákoník při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví upřednostňuje dohodu spoluvlastníků, a v případě pokud k této dohodě nedojde, rozhodne o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Z povahy věci nicméně vyplývá, že takovéto rozhodnutí soudu musí obsahovat všechny podstatné náležitosti prohlášení, aby bylo zřejmé, jak bude spoluvlastnictví (nebo v případě zúžení nebo vypořádání SJM) vypořádáno, resp. jak bude nemovitá věc rozdělena, jaké jednotky vzniknou popř. jaká věcná a jiná práva či závady přecházejí na vlastníky jednotek a další nezbytné náležitosti.<sup>56</sup>

Vymezení jednotky v novém občanském zákoníku se tedy podstatným způsobem liší od vymezení bytu oproti předcházející právní úpravě, nadále není byt závislý na rozhodnutí veřejné moci, tj. pro definici bytu je důležité jeho funkční využití. Jednotka zahrnuje nejen byt ale i podíl na společných částech a je nadále věcí nemovitou. Samotná jednotka pak může vzniknout několika způsoby (výstavbou, zápisem a rozhodnutím soudu), přičemž tyto způsoby mají i svá úskalí, jimž se snaží nový občanský zákoník předcházet zavedením nových ustanovení a důležitých pravidel, zejména v reakci na stávající praxi. Zároveň je nutné poukázat i na skutečnost, že po účinnosti NOZ se budou vyskytovat jednotky dvojího typu – a to jednotky vymezené dle BytZ a jednotky vymezené dle NOZ. Toto rozlišení se bude uplatňovat především při vzniku vlastnického práva k jednotce a případnému převodu jednotky.

---

<sup>55</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad § 1167, s. 307.

<sup>56</sup> Za zmínku stojí v souvislosti s rozdělením a vypořádáním spoluvlastnictví rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004 v němž Nejvyšší soud stanovil, že při úvahách o rozdělení a vypořádání spoluvlastnictví je třeba přihlídnout i k jiným okolnostem, zejm. pak k dalšímu možnému soužití účastníků v jednom domě.

## 4. Spoluvlastnictví jednotky a převod jednotky

Mezi charakteristický znak bytového spoluvlastnictví patří pluralita subjektů, přičemž tato pluralita může mít dvojí základ a to buď ve formě vlastníků jednotek jako spoluvlastníků budovy nebo ve formě spoluvlastnictví samotné jednotky. Z obou těchto forem plynou pro vlastníky, resp. spoluvlastníky práva a povinnosti. O právech a povinnostech vlastníků jednotek jako spoluvlastníků budovy bude pojednáno dále v textu této práce, v rámci této kapitoly se proto zaměřím na spoluvlastnictví jednotky jako nemovité věci.

Podílové spoluvlastnictví jednotky je zákonem připuštěno, pokud není existence podílového spoluvlastnictví vyloučena. K vyloučení existence podílového spoluvlastnictví jednotky může dojít na základě nejrůznějších okolností a to buď na základě konstitutivního aktu, kterým se zakládá bytové spoluvlastnictví ve formě prohlášení vlastníka, smlouvy o výstavbě nebo dohodou o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo SJM anebo na základě stanov SVJ či jiného právního jednání<sup>57</sup> (např. ve formě pořízení pro případ smrti<sup>58</sup>).<sup>59</sup> Pokud tedy dojde ke vzniku podílového spoluvlastnictví, pak se toto spoluvlastnictví k jednotce řídí obecnými ustanoveními o spoluvlastnictví obsažených v §1115 a násl. NOZ, přičemž toto spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím s ideálními podíly a jednotka nemůže být rozdělena na součásti.<sup>60</sup>

Vzhledem k jednotce jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a stejně tak s ní i nakládají, a jejich míra účasti na správě společné věci je vyjádřena podílem přičemž zde existuje vyvratitelná právní domněnka, že velikost podílů je stejná. Spoluvlastník může se svým podílem libovolně nakládat, nesmí to ale být na újmu ostatním spoluvlastníkům nebo spoluvlastníkovi. Zároveň mají spoluvlastníci jednotky vůči sobě navzájem předkupní právo při převodu podílu.<sup>61</sup> Při rozhodování o společné věci se hlasy počítají podle velikosti podílů, přičemž o běžné správě rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů a při rozhodování o významné záležitosti týkající se společné věci je potřeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků, pokud této většiny není dosaženo, rozhodně na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Pokud přehlasovaný spoluvlastník nesouhlasí s přijatým rozhodnutím může navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud a zároveň může soudu navrhnout, aby do doby, než bude rozhodnuto nebylo postupováno podle přijatého rozhodnutí jenž napadá.

---

<sup>57</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad k § 1185, s. 312.

<sup>58</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha:Leges, 2014, s. 85.

<sup>59</sup> K tomuto např. DVORÁK, T. Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*. 2014, roč. 22, č. 8, s. 273-277.

<sup>60</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad k § 1185, s. 312.

<sup>61</sup> Existence předkupního práva je však odvislá od skutečnosti na základě které došlo ke vzniku spoluvlastnictví.

Z právního jednání týkající se společné věci jsou spoluvlastníci zavázáni společně a nerozdílně.

Spoluvlastníci jednotky mají povinnost zmocnit společného zástupce, jenž bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu, ať už jejím správcem nebo SVJ, to platí i pro manžele, pokud se jednotka nachází v SJM. Tento požadavek koresponduje s ustanovení § 1116 NOZ a § 1134 NOZ a zástupce má pak právní postavení příkazníka, tento požadavek se jeví jako oprávněný v případě, kdy je spoluvlastníků jednotky více popř. kdy spoluvlastníci nemají možnost a čas se osobně aktivně podílet na správě společné věci.<sup>62</sup> Otázkou tak zůstává, kdo může být takto zmocněn. Může se jednat buď o jednoho ze spoluvlastníků jednotky nebo o třetí osobu. V zákoně není explicitně stanoveno, kdo by tímto zmocněncem měl být. Existují názory, že by tímto zmocněnce mohl býti jeden ze spoluvlastníků<sup>63</sup>. Dle mého usuzuji, že by společným zástupcem mohl být buď jeden ze spoluvlastníků jednotky nebo třetí osoba jenž si spoluvlastníci zvolí. Ať tak či onak by se použily ustanovení o spoluvlastnictví spolu s ustanoveními upravující příkazní smlouvu.

Účel povinnosti spoluvlastníků jednotky zvolit si společného zmocněnce pro jednání směřující vůči osobě odpovědné za správu domu je jasný a to zajištění jedné osoby, jenž bude navenek projevovat jejich společnou vůli vůči této osobě, ale také vůči ostatním vlastníkům jednotek. Otázkou zůstává pokud spoluvlastníci jednotky tuto povinnost nebudou respektovat a společného zástupce si nezvolí, jakým způsobem bude toto jejich pasivní jednání sankcionováno a soudně vynutitelné. Pasivně legitimováni jsou spoluvlastníci jednotky popř. manželé, otázka aktivní legitimace je ovšem nejasná a nabízí se dvě možnosti. Aktivně legitimovaná by mohla být osoba odpovědná za správu domu, tj. správce nebo SVJ, ale také ostatní vlastníci jednotek s ohledem na skutečnost, že povinnost ustanovit společného zástupce je stanovena také v jejich prospěch. Z praktického hlediska se jeví jako nejvhodnější možnost, k níž se přikláním, aby aktivně legitimovaným byla osoba odpovědná za správu domu.<sup>64</sup>

Pokud spoluvlastníci jednotky dostojí své povinnosti a zvolí si společného zmocněnce, je otázkou, jakou formu by toto zmocnění mělo mít. Dle mého názoru by byla nejvhodnější písemná forma zmocnění, ale s ohledem na skutečnost, že zákon v případě formy zmocnění společného zástupce mlčí, je možné, aby toto zmocnění bylo uděleno i ústně. Nicméně

---

<sup>62</sup> Např. dlouhodobě žijí v zahraničí, pracovní vytíženost apod.

<sup>63</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového...*, s. 86.

<sup>64</sup> KABELKOVÁ, E. In KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém ...*, s. 152.



písemná forma zmocnění může být stanovena např. v právním jednání jímž vzniklo spoluvlastnictví jednotky, v pravidlech stanovených pro správu domu či stanovách SVJ.<sup>65</sup>

#### **4.1. Společné jmění manželů a spoluvlastnictví jednotky**

Jednotka se může kromě podílového spoluvlastnictví nacházet také v SJM, přičemž pro tento případ se užijí ustanovení upravující manželské majetkové právo v § 708 a násl. NOZ. I zde platí, že manželé, pokud se jednotka nachází v SJM (ať už v zákonném režimu, smluveném režimu, anebo režimu založeném rozhodnutím soudu, popř. režimu oddělených jmění), jsou povinni zmocnit společného zmocněnce, jenž bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.

V rámci manželského majetkového práva se ovšem může vyskytnout i specifická situace<sup>66</sup>, kdy mezi manžely vznikne SJM, ale jednotka se bude nacházet v podílovém spoluvlastnictví těchto manželů. Představme si, že jednotku nabyt jeden z manželů před uzavřením manželství popř. za trvání manželství dle § 709 odst. 1 písm. b) až písm. e) NOZ, a tudíž není jednotka součástí SJM, ale nachází se v tzv. výlučném vlastnictví tohoto manžela a v katastru nemovitostí je tento manžel zapsán jako vlastník jednotky. Za trvání manželství pak tento manžel převede část jednotky, tj. podíl na této jednotce, na druhého manžela<sup>67</sup>, stav bude zapsán do katastru nemovitostí a tím tak vznikne podílové spoluvlastnictví jednotky, kdy podílovými spoluvlastníky jsou *de facto* manželé. Práva a povinnosti týkající se této jednotky se pak budou řídit ustanoveními o spoluvlastnictví jak bylo uvedeno výše v textu této kapitoly a nikoliv ustanoveními upravující manželské majetkové právo. Pokud manželé během trvání manželství nabydou do vlastnictví jednotku, která bude spadat do SJM, bude se na tyto dvě jednotky v případném vypořádání uplatňovat dvojí režim a to tak, že první jednotka bude muset být vypořádána podle pravidel o zrušení spoluvlastnictví a druhá jednotka spadající do SJM podle pravidel o vypořádání společného jmění.<sup>68</sup> V souvislosti s tímto pak vyvstává otázka, zda-li by nebylo vhodnější, a do značné míry i rozumnější, aby mezi manžely nevznikalo SJM ale spoluvlastnictví jako takové.

#### **4.2. Srovnání s předchozí právní úpravou**

Za účinnosti OZ64 a BytZ, jenž v § 3 odst. 1 a odst. 2 připouštěl spoluvlastnictví jednotky s odkazem na ustanovení OZ64, mohl vlastník jednotky své právo rozdělit na podíly, NOZ ale

---

<sup>65</sup> Ostatně absencí nutnosti písemné formy zmocnění se zabývá i Pražák v PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového...*, s. 85-86.

<sup>66</sup> A v praxi se tyto situace vyskytují.

<sup>67</sup> Nejčastěji na základě darovací smlouvy ve které bude uvedena i výše podílu, jenž je převáděna.

<sup>68</sup> Nemluvě o tom, že jedna jednotka by mohla být vymezena podle BytZ a druhá pak podle NOZ.

nově přináší, že je možné toto rozdělení na podíly vyloučit. Naproti tomu požadavek prezentování společné vůle spoluvlastníků či manželů vůči třetím osobám zde byl již za účinnosti OZ64 a BytZ, NOZ jde ale dál a stanoví výslovně povinnost ustanovit zmocněnce pro jednání vůči osobě odpovědné za správu domu.

### 4.3. Převod jednotky

Vlastník jednotky může převést své vlastnické právo na třetí osobu na základě kupní, směnné nebo darovací smlouvy, v ostatních případech nabytí vlastnictví k jednotce se již nebude jednat o převod vlastnického práva na nabyvatele ale přechod.<sup>69</sup>

Smlouva o převodu vlastnického práva musí mít kromě obecných náležitostí stanovených v § 1724 a násl. NOZ také zvláštní náležitosti, které jsou dány povahou jednotky jako nemovité věci evidované v katastru nemovitostí. Oproti podrobné předchozí právní úpravě povinných náležitostí smlouvy o převodu jednotky postačuje dnes obecná úprava stanovená pro smlouvy<sup>70</sup>. Snad jediným požadavkem, jenž musí být bezesporu naplněn je to, že smlouva o převodu jednotky musí mít vždy písemnou formu<sup>71</sup> a dále musí obsahovat nutné údaje pro zápis do katastru nemovitostí, jež jsou stanoveny v § 8 písm. e) popř. písm. f) KatZ.<sup>72</sup> K samotnému převodu vlastnického práva k jednotce pak dojde až zápisem do veřejného seznamu (vkladem do katastru nemovitostí).<sup>73</sup>

Při převodu vlastnického práva k jednotce se nevypořádávají ve vztahu k dosavadnímu vlastníkovi jednotky (převodci) příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu.<sup>74</sup> Zaplacené zálohy jsou závazkem mezi osobou odpovědnou za správu domu a vlastníkem jednotky<sup>75</sup>, proto je v celku logické, že pokud dojde k převodu vlastnického práva na nabyvatele, nemá již bývalý vlastník (převodce) nárok na vyplacení (navrácení) zaplacených záloh, které uhradil, neboť zaplacené zálohy se ke dni účinnosti převodu jednotky stávají závazkem mezi osobou odpovědnou za správu domu a novým vlastníkem jednotky. Převodce má však právo, a záleží na jeho uvážení, zda výši zaplacených záloh zohlední v ceně, za níž je vlastnické právo k jednotce převáděno na nabyvatele.

---

<sup>69</sup> Nejčastěji na základě dědění, odkazu a příklepu v dražbě.

<sup>70</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2013, sp. zn. 29 Cdo 1129/2011.

<sup>71</sup> § 560 NOZ.

<sup>72</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. června 2012, sp. zn. 29 Cdo 3992/2010 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. března 2011, sp. zn. 21 Cdo 5171/2009.

<sup>73</sup> § 1105 NOZ.

<sup>74</sup> Podobně tomu bylo v § 15 odst. 4 BytZ.

<sup>75</sup> K povinnosti platit zálohy viz dále v textu této práce.

Nově má převodce povinnost doložit nabyvateli potvrzení osoby odpovědné za správu domu o dlužích<sup>76</sup> souvisejících se správou domu a pozemku, jež přejdou na nabyvatele, popř. že takové dluhy nejsou. Pokud dojde k převodu jednotky k níž se vážou dluhy související se správou domu a pozemku, je převodce ve vztahu k těmto dluhům v postavení ručitele vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Jedná se o obecný důsledek převodu vlastnického práva, neboť tyto dluhy jsou závadou nezapsanou v katastru nemovitostí a přecházejí na nabyvatele měl-li nebo mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno. Proto je vyžadováno, aby nabyvatel o těchto dlužích věděl a bez tohoto potvrzení se nebude jednat o řádnou nabídku.<sup>77</sup> Správce nebo SVJ má tak povinnost umožnit vlastníkovvi jednotky (převodci) tuto povinnost splnit a potvrzení vystavit. Pokud by správce (nebo SVJ) v tomto potvrzení neuvedl všechny dluhy související se správou, nebyl by oprávněn je vymáhat po nabyvateli.<sup>78</sup>

#### 4.3.1. Předkupní právo nájemce bytu

Při převodu jednotky je nutné také pamatovat na předkupní právo nájemce při prvním převodu jednotky, pokud jednotka vznikla rozdělením práva k domu nebo pozemku.<sup>79</sup> To platí i pro nájem nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě.<sup>80</sup> NOZ zachovává úpravu zákonného předkupního práva nájemce obdobně jako tomu bylo v BytZ<sup>81 82</sup>, nicméně postup je velmi zjednodušen.<sup>83</sup> Předkupní právo nájemce při prvním převodu jednotky zaniká ve lhůtě šesti měsíců od učinění nabídky, pokud nájemce tuto nabídku nepřijal.<sup>84</sup> Oproti předchozí úpravě obsažené v BytZ je toto předkupní právo nájemce bytu jednofázové a to formou časově omezeného předkupního práva, pokud nájemce tohoto předkupního práva nevyužije, jeho předkupní právo zaniká, nicméně nájemci zůstává nájemní právo vyplývající z nájemní smlouvy, neboť práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nabyvatele podle § 2221 NOZ. Nájemce má však právo nájem vypovědět ve tří

---

<sup>76</sup> Dluhy ve většině případů tvoří především nezaplacené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy či nedoplatky na úhradu cen služeb se splatností přede dne nabytí účinnosti převodu.

<sup>77</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad § 1186, s. 314.

<sup>78</sup> Shodně SCHÖDELBAUEROVÁ, P. In KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém...*, s. 157.

<sup>79</sup> Předkupní právo nájemce bytu se neuplatní, pokud je nájemcem právnická osoba, k tomu viz § 1187 odst. 2 NOZ.

<sup>80</sup> Např. ateliér, garáž, sklepní koje apod.

<sup>81</sup> § 22 odst. 2 BytZ.

<sup>82</sup> K předkupnímu právu nájemce bytu např. VLASÁK, M. Předkupní právo podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, roč. 7., č. 6, s. 298-302.

<sup>83</sup> Srov. §22 BytZ a § 1187 NOZ.

<sup>84</sup> K nabídce a její akceptaci viz § 1731 a násl. NOZ, v případě nabídky při předkupním právu nájemce musí být tato nabídka učiněna v písemné formě.

měsíční výpovědní lhůtě od doby, kdy se o změně vlastnictví jednotky dozvěděl za předpokladu, že tato možnost byla v nájemní smlouvě sjednána.<sup>85</sup>

Tato zvláštní ochrana nájemce má své místo zajisté tam, kde vlastník jednotky není vlastníkem budovy, ale co v případě, kdy vlastník jednotky je zároveň také vlastníkem budovy? Je skutečně tato zvláštní ochrana na místě za všech okolností? Co v případě, kdy vlastník budovy má úmysl převést budovu jako celek na třetí osobu – mělo by se i zde uplatnit předkupní právo nájemce? Pokud ano, dochází tím k výraznému omezení vlastnického práva v neprospěch vlastníka budovy.

Při existenci předkupního práva nájemce má vlastník budovy povinnost nabídnou ke koupi jednotlivé jednotky nájemcům, pokud nájemci nemají zájem svého předkupního práva využít, může vlastník budovy převést vlastnické právo k ní na třetí osobu, problém také není v případě, pokud se všichni nájemci v domě rozhodnou využít svého předkupního práva, nicméně problém vyvstává v situaci, kdy jen někteří nájemci se rozhodnou svého předkupního práva využít a jiní nikoli. Část jednotek je pak převedena do vlastnictví nájemců, kteří se rozhodli svého předkupního práva využít, dojde ke vzniku bytového spoluvlastnictví a zbývající část zůstává ve vlastnictví bývalého vlastníka budovy. Bývalý vlastník budovy je tak nucen nedobrovolně setrvat v bytovém spoluvlastnictví, nehledě na to, že mu objektivně vznikne škoda jak v podobě ušlého zisku<sup>86</sup> tak také v podobě vynaložených nákladů.

#### **4.4. Převod na člena nebo společníka právnické osoby**

Je-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví právnické osoby<sup>87</sup> a nájemcem je člen nebo společník této právnické osoby, lze na nájemce převést vlastnické právo k jednotce, pokud se sám popř. jeho předchůdce podílel na pořízení nemovité věci. Nejčastěji se bude jednat o bytová družstva, ale není vyloučeno, aby vlastníkem jednotky byla i jiná právnická osoba. V tomto případě se nejedná o předkupní právo<sup>88</sup>, ale o zvláštní způsob ochrany nájemce – člena nebo společníka právnické osoby. Obdobná právní úprava existovala i v BytZ, nicméně BytZ se výhradně vztahoval na bytová družstva a jejich nájemce.<sup>89</sup> Nájemce tak požívá absolutní ochrany proti převodu jednotky na třetí osobu – ať už jen ve

---

<sup>85</sup> § 2222 odst. 1 věta druhá NOZ.

<sup>86</sup> Např. investor jenž má zájem o koupi celé budovy odvolá svou nabídku popř. jednotky jenž zůstanou v jeho vlastnictví budou prodány za nižší cenu, než jakou by měly při prodeji celé budovy či při změně ceny jednotek na trhu v průběhu času.

<sup>87</sup> NOZ již v tomto případě nerozlišuje právní formy právnické osoby, může se jednat o bytové družstvo, akciovou společnost, společnost s ručením omezením atd.

<sup>88</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového...*, s. 95.

<sup>89</sup> § 23 odst. 1 BytZ.

vztahu k bytu nebo také k nebytovému prostoru, jenž byl pronajat v souvislosti s nájmem bytu.

Jak již bylo uvedeno výše nejčastěji se bude jednat o převod jednotky na člena bytového družstva. Právní úprava bytových družstev je upravena v § 727 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) včetně nájmu družstevního bytu, kdy pokud není v ZOK stanoveno něco jiného, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení NOZ upravující nájem bytu a nebytového prostoru. Družstevním bytem nebo nebytovým prostorem se rozumí *„byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem“* jakož i *„byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu“* (§ 729 ZOK).

V současné době existují tři resp. čtyři typy bytových družstev a to tzv. privatizovaná bytová družstva (vzniklá na počátku 90. let založená za účelem nabytí domu od obce, jejichž členům nevznikl nárok na převod bytu do vlastnictví za podmínek § 23 BytZ), Lidová bytová družstva (nejstarší typ bytových družstev transformovaný z bytových družstev vzniklých před druhou světovou válkou), Stavební bytová družstva<sup>90</sup> (vzniklá v době reálného socialismu)<sup>91</sup> a bytová družstva vzniklá na základě ZOK. Obecně má být převod na člena bytového družstva bezúplatný, nicméně takovýto člen může mít povinnost převádějícímu družstvu uhradit náklady spojené s převodem.<sup>92</sup> V praxi se nicméně často setkáváme s neochotou bytových družstev převádět vlastnické právo k jednotce na jejich člena. Bytová družstva buď nemají v budově vymezeny jednotky<sup>93</sup> nebo se snaží svého člena odradit od jeho úmyslu převést

---

<sup>90</sup> Členům Lidových bytových družstev a Stavebních bytových družstev vznikl nárok na převod bytu do vlastnictví za podmínek § 23 BytZ.

<sup>91</sup> MATĚJKOVÁ, A. Družstevní byt versus..., s. 15.

<sup>92</sup> K problematice převodu na člena družstva viz zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>93</sup> Nejčastěji se jedná o jednovchodová malá bytová družstva.

jednotku do jeho vlastnictví kladením často nesmyslných podmínek.<sup>94</sup> Nová právní úprava nicméně neřeší výše zmíněný problém při převodu jednotky do vlastnictví člena, kdy jsou kladeny podmínky, které mají člena od jeho záměru odradit. Lze předpokládat, že pokud má tento člen nárok na převod jednotky do vlastnictví, pak by měl být tento nárok soudně vymahatelný.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že jednotka se může mimo jiné nacházet ve spoluvlastnictví, společném jmění manželů či dokonce spoluvlastnictví, kde spoluvlastníky jsou *de facto* manželé. Tak jako tak zde existuje zákonná povinnost ustanovit zmocněnce pro jednání s osobou oprávněnou za správu domu, popř. se třetími osobami. Jednotlivé právní poměry se pak řídí ustanoveními o spoluvlastnictví či majetkových poměrech mezi manžely. Pokud se k jednotce vztahuje nájemní právo, pak má tento nájemce předkupní právo při převodu jednotky, nicméně by se toto předkupní právo nemělo uplatňovat vždy a za všech okolností. V některých případech je zákonné předkupní právo nájemce na škodu vlastníka budovy, neboť způsobuje podstatné omezení a zásah do jeho práv. Naproti tomu zde existuje i absolutní ochrana člena nebo společníka právnické osoby při převodu jednotky, nikoliv předkupní právo, pokud tomuto členu nebo společníku svědčí právo nájmu, a sám nebo jeho předchůdce se podílel na pořízení nemovité věci. Nejčastěji se pak bude jednat o členy bytových družstev, přičemž přestože zde existuje nárok člena na převod jednotky do vlastnictví, některá bytová družstva se tomuto převodu snaží všemožně zabránit.

---

<sup>94</sup> Např. podmínky nutnosti zažádání o převod jednotky již v roce 1993 a pokud nebyla tato žádost podána, není převod jednotky na současného člena možný.

## 5. Společné části

Díky novému vymezení jednotky jako nemovité věci zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci (domu a pozemku), je třeba se věnovat také tomu, co se rozumí společnými částmi. NOZ používá termín společné části, neboť nepůjde vždy jen o společné části domu.<sup>95</sup> Společné budou dle § 1160 odst. 1 NOZ alespoň ty části nemovité věci, které mají sloužit podle své povahy vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi vždy budou pozemek na němž byl dům zřízen nebo věcné právo zakládající vlastníkům jednotek právo mít na pozemku dům<sup>96</sup>, stavební části podstatné pro zachování domu (včetně hlavních konstrukcí), jeho tvaru a vzhledu, jakož i části důležité pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníkovi jednotky k užívání bytu. Toto vymezení se uplatní i v případě, pokud bude některá část přenechána k výlučnému užívání některému vlastníkovi jednotky.

Oproti předchozí právní úpravě obsažené v BytZ v § 2 písm. g) není v NOZ uveden demonstrativní výčet toho, co se rozumí společnými částmi, nýbrž tento výčet je, v souladu s § 1222 NOZ, předmětem prováděcího předpisu a to konkrétně Nařízení, kde v § 4 a násl. je stanoveno, co se rozumí společnými částmi nemovité věci. V NOZ je tak vymezeno jen nezbytné minimum co se rozumí společnými částmi a to definováním, že se musí jednat věci sloužící podle své povahy vlastníkům jednotek společně. V § 1160 odst. 2 NOZ je pak uvedeno, které části budou částmi společnými vždy.<sup>97</sup> Zároveň mohou být některé společné části přístupné jen z jednoho bytu a být užívány výhradně společně s tímto bytem (typicky balkony nebo lodžie) popř. mohou být některé společné části přístupné jen z některých bytů a sloužit k výhradnímu užívání spolu s těmito byty (tzv. subcondominium<sup>98</sup>).<sup>99</sup> Na vymezení společných částí bude mít zajisté také vliv jakým způsobem vzniklo bytové spoluvlastnictví<sup>100</sup> – smlouva o výstavbě, prohlášení vlastníka domu apod., nicméně při vymezení těchto částí se nebude možné odchýlit od zákonných ustanovení obsažených v § 1160 NOZ.<sup>101</sup>

Společné části bývají však mnohdy předmětem sporů mezi jednotlivými vlastníky jednotek, především v otázce jejich údržby a případných oprav, a jejich exaktní a důsledné vymezení v zákoně s ohledem na různorodost situací které mohou v praxi nastat by bylo kontraproduktivní, neboť k jednotlivým možným vzniklým situacím je třeba přistupovat

<sup>95</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad § 1160, s.304.

<sup>96</sup> Především se bude jednat o právo stavby, nicméně zde připadají také v úvahu věcná břemena.

<sup>97</sup> Společné části jsou tak v NOZ definovány jak abstraktně tak i konkrétně.

<sup>98</sup> K termínu subcondominium např. LUBY, Š. *Vlastnictví bytov...*, s. 295-296.

<sup>99</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad § 1160, s.304.

<sup>100</sup> Praxe může přinášet nejrůznější situace vymezení společných částí jako takových, k tomuto např. LUBY, Š. *Vlastnictví bytov...*, s. 279.

<sup>101</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad § 1160, s.305.

individuálně a posuzovat je případ od případu. S ohledem na tuto skutečnost se jeví jako velice rozumné vymezení společných částí v NOZ způsobem jenž byl objasněn výše, kdy je stanoven alespoň minimální standart určení částí jenž budou společné vždy a pravidlo které určuje co se rozumí oněmi společnými částmi.

### **5.1. Příslušenství domu**

Společnou částí budou všechny součásti nemovité věci dle § 505 NOZ které k ní podle její povahy náleží a nemohou být od ní odděleny aniž by tím nedošlo k jejímu znehodnocení a také příslušenství nemovité věci dle § 510 NOZ. Již v úpravě obsažené v BytZ v § 2 písm. g) bylo připuštěno, že i příslušenství domu patří mezi společné části.<sup>102</sup> Zároveň je nutné si povšimnout úpravy obsažené v § 512 NOZ podle něž vedlejší věci vlastníka stavby (v případě bytového spoluvlastnictví vlastníků jednotek) jenž je součástí pozemku jsou příslušenstvím pozemku je-li jejich účelem, aby byly trvale užívány v souvislosti se stavbou nebo pozemkem. Takovýmto příslušenstvím mohou být zejména drobné stavby nacházející se na pozemku jako jsou například altány nebo kůlny.

Otázkou tak zůstává, zda stavby jenž nejsou součástí pozemku jako stavba hlavní<sup>103</sup>, budou moci být společnou částí. Dle mého názoru ano a to za předpokladu, že tento pozemek bude funkčně souviset s provozem a se správou domu a s užíváním jednotek, nemusí to však býti pravidlem. Kupříkladu parkovací plochy resp. parkovací místa<sup>104</sup> mohou a nemusejí být společnými částmi. Pokud se parkovací plocha nachází na pozemku funkčně souvisejícím s provozem a se správou domu a s užíváním jednotek a tato parkovací plocha není rozčleněna na jednotlivá parkovací místa, kdy každé parkovací místo se vztahuje ke konkrétní jednotce, pak tato parkovací plocha je společnou částí. Naopak pokud by tato parkovací plocha byla sice rozčleněna na jednotlivá parkovací místa a každé parkovací místo by souviselo s určitou jednotkou<sup>105</sup> a počet parkovacích míst by byl nižší než počet jednotek, pak by tato parkovací místa nebyla společnou částí, neboť by nevyhovovala základnímu předpokladu určení společných částí a to sloužit vlastníkům jednotek společně.

---

<sup>102</sup> K příslušenství domu a bytu např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008.

<sup>103</sup> Zde je tímto pozemkem myšlen pozemek odlišný od pozemku, na němž je postaven dům.

<sup>104</sup> A to ve smyslu běžných parkovacích míst jenž se zpravidla nachází v blízkosti domů jež jsou předmětem bytového spoluvlastnictví, a to zpevněných parkovacích ploch, které nejsou nikterak zastřešeny ani ohraničeny samostatnou zdí. K problematice garáží a garážových míst např. PETR, P. *Vlastnictví bytů v....*, s.84-85.

<sup>105</sup> Parkovací místo by měl vlastník jednotky např. v nájmu.



## 5.2. Pozemek

Dle zákonné dikce patří mezi společné části vždy pozemek na kterém je dům zřízen, ať už se bude jednat o stavební nebo pozemkovou parcelu, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, především právo stavby. Dále pak může být společnou částí nemovité věci také pozemek funkčně související s provozem a se správou domu a s užíváním jednotek.<sup>106</sup>

Zásadním rozdílem oproti předchozí právní úpravě je, že pozemek na kterém je dům zřízen, patří mezi společné části nemovité věci. Za předchozí právní úpravy nebyl tento pozemek společnou částí domu, resp. byl společný ale v rámci zvláštního režimu, neboť pozemek netvořil s jednotkou jeden vlastnický celek a práva k tomuto pozemku byla složitě upravena v rámci § 21 BytZ.<sup>107</sup> Dalším rozdílem oproti předchozí právní úpravě obsažené v BytZ je, že společným bude i pozemek na němž je dům, jenž byl zřízen na základě věcného práva, především práva stavby. Právo stavby bylo zavedeno NOZ jako nové věcné právo, jež je věcí nemovitou, v rámci něhož může vzniknout bytové spoluvlastnictví. Právo stavby je věcným právem upraveným v § 1240 a násl. NOZ, podle něhož může být pozemek zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu a toto právo nesmí trvat déle než 99 let.

Jak již bylo uvedeno výše, společným bude vždy pozemek, na němž je dům zřízen (postaven) – stavební nebo pozemková parcela, neboť dům nemusí být vždy postaven na stavební parcele.<sup>108</sup> V první řadě je třeba objasnit, že pozemek je nemovitou věcí<sup>109</sup> a přestože není jeho definice v NOZ obsažena, jedná se o část zemského povrchu oddělené „*od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“.<sup>110</sup>

Dům se nicméně může nacházet a být postaven i na více než jednom jediném pozemku, popř. vlastník pozemku a domu nemusí být jedna a tatáž osoba. Pokud je vlastníkem pozemku na němž je dům postaven také vlastníkem domu, pak se zde ode dne účinnosti NOZ uplatnila

---

<sup>106</sup> § 4 Nařízení.

<sup>107</sup> NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§967-1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, s. 691.

<sup>108</sup> Skutečnost zda se jedná o stavební nebo pozemkovou parcelu bude odvislá od způsobu evidence v příslušném katastru nemovitostí.

<sup>109</sup> § 498 NOZ.

<sup>110</sup> § 2 písm. a) KatZ.

superficiální zásada, a pro případ, že by stavba (dům) byl postaven na vícero pozemcích, pak se stavba stala součástí pozemku, kde se nacházela její podstatná část a na zbývající část se uplatnila ustanovení o přestavku. Zároveň pokud byl vlastník pozemku a domu odlišný, existuje zde zákonné předkupní právo.<sup>111</sup>

Kromě výše zmíněného pozemku, na němž se nachází dům popř. věcného práva, které zakládá vlastníkům jednotek právo mít na pozemku dům může být společnou částí také pozemek, jenž má funkční souvislost s provozem a se správou domu a s užíváním jednotek.<sup>112</sup> Zejména se bude jednat o pozemek na němž se nacházejí zpevněné plochy (např. přístupové cesty nebo chodníky),<sup>113</sup> předzahrádky či zahrada, parkovací plocha, dvůr nebo na němž je umístěna drobná stavba (např. altán, kůlna, oplocení apod.) nebo stavba která je nezbytná k zajištění provozu a správy domu.<sup>114</sup> Je nutné zdůraznit, že tento pozemek pouze může být společnou částí, společnou částí nutně být nemusí.<sup>115</sup>

### 5.3. Společné části domu

Přestože NOZ již oproti BytZ nepoužívá termín společné části domu jenž byl uveden v § 2 písm. g) BytZ spolu s demonstrativním výčtem ale obecnější vymezení „*stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící jinému vlastníku jednotky k užívání bytu*“<sup>116</sup> a dále pak „*zařízení sloužící i jinému vlastníkovi jednotky k užívání bytu*“<sup>117</sup> jsou reálně společnými částmi obdobné součásti jako byly za účinnosti BytZ a to s poukazem na jejich zásadní význam pro zachování domu jeho tvaru a vzhledu. Musí však splňovat jedno kritérium a to sloužit vlastníkům jednotek společně.<sup>118</sup>

U stavebních částí je kladen důraz na to, aby byly podstatné pro zachování domu. Půjde tady především o základy domu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, střechu, komíny, schodiště, ale také o části důležité pro zachování tvaru a vzhledu domu, zejména okna a fasády. U stavebních částí důležitých pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky se bude

<sup>111</sup> § 3054 a násl. NOZ.

<sup>112</sup> K tomuto např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. září 2008, sp. zn. 28 Cdo 824/2006.

<sup>113</sup> V případě přístupové cesty nebo chodníku nacházející se na pozemku funkčně souvisejícím s provozem a se správou domu a s užíváním jednotek se tento pozemek může (ale nutně nemusí) nacházet v tzv. přídatném spoluvlastnictví (akcesorickém spoluvlastnictví) podle § 1223 a násl. NOZ. K tomuto např. DVOŘÁK, T. Základní otázky vzájemných vztahů bytového ..., s. 275-276.

<sup>114</sup> § 4 Nařízení.

<sup>115</sup> Viz například výše uvedený příklad s parkovacími místy, pro posouzení zda se jedná o společnou část či nikoliv bude záležet vždy na konkrétní situaci.

<sup>116</sup> § 1160 odst. 2 NOZ.

<sup>117</sup> Tamtéž.

<sup>118</sup> BytZ v § 2 písm. g) používal označení „části domu určené pro společné užívání“.

jednat zejména o stěny popř. příčky mezi jednotlivými byty.<sup>119</sup> Rozhodným tak bude stavebně-technický charakter jednotlivých částí. U zařízení sloužících i jinému vlastníkovi jednotky k užívání bytu<sup>120</sup> se bude jednat nejenom o zařízení, jež slouží vlastníkům jednotek v daném domě, ale také i zařízení jež slouží jinému vlastníkovi/vlastníkům jednotek, např. společná kotelna pro dva domy popř. dva samostatné vchody v témže domě či hlavní rozvod studené a teplé vody situovaný v jednom z těchto vchodů.

Kromě absolutně společných částí domu, jenž budou společné pro všechny vlastníky jednotek, se vyskytují také relativně společné části domu, které mohou sloužit jen některým vlastníkům jednotek popř. být ve výlučném užívání některého vlastníka jednotky.<sup>121</sup> Zdárným příkladem společných částí domu, jenž mohou sloužit jen některým vlastníkům jednotek popř. být ve výlučném užívání některého vlastníka jsou balkony a terasy, v menší míře pak lodžie. Je pravdou, že balkony a terasy mohou patřit mezi tzv. absolutně společné části domu<sup>122</sup> – balkony budou přístupné ze společné chodby, tedy je mohou užívat všichni vlastníci jednotek bez omezení, v případě terasy se pak tato terasa může nacházet na střeše domu a sloužit tak všem vlastníkům jednotek, v převážné většině případů jsou nicméně balkony a terasy přístupné jen z jednoho bytu, a v případě teras pak může být tato terasa společná např. pro dva byty.

Nejprve tedy k problematice balkonů, ty jak bylo již zmíněno výše mohou patřit mezi absolutně společné části domu za předpokladu že jsou přístupné z chodby, resp. jiné společné části domu, ale také mezi relativně společné části domu, neboť mohou být přístupné jen z bytu.<sup>123</sup> V tomto případě se pak mohou vyskytnout dvě možnosti. V prvním případě bude balkon považován za společnou část domu, jenž je ve výlučném užívání vlastníka jednotky. V tom druhém pak bude balkon příslušenstvím jednotky (její součástí), neboť je funkční součástí této jednotky a pouze vlastník jednotky jako takový má k tomuto balkonu přístup.<sup>124</sup> Ať už bude balkon společnou částí domu ve výlučném užívání vlastníka jednotky nebo příslušenstvím (součástí) jednotky, je vlastník jednotky povinen tento balkon udržovat, aby

---

<sup>119</sup> Demonstrativní výčet stavebních částí důležitých pro zachování domu obsahuje § 5 Nařízení.

<sup>120</sup> Demonstrativní výčet obsahuje § 6 Nařízení.

<sup>121</sup> Problematikou absolutně a relativně společných částí se zabývá Luby ve své publikaci LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov...*, s. 277-296; popř. DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových ...*, s. 52-54.

<sup>122</sup> Typickým příkladem jsou tzv. pavlačové domy stavěné před r. 1945.

<sup>123</sup> K tomuto např. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21.12.2005, čj. 1 As 2/2004 – 214 „Balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek, nebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu. Jestliže Balkón, přístupný pouze z jednoho bytu, byl smlouvou o převodu vlastnictví tohoto bytu vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se stal vlastnictvím vlastníka bytu.“

<sup>124</sup> Opět zde bude záležet na prohlášení vlastníka, smlouvě o výstavbě apod.

byl zajištěn nezávadný stav a dobrý vzhled domu tak jak to vyžadují práva a povinnosti stanovené pro vlastníka jednotky.<sup>125</sup>

Stejně tak jako balkony i terasy se mohou nacházet ve výše zmíněném postavení absolutně a relativně společných částí domu, mohou být ve výlučném užívání vlastníka jednotky nebo příslušenstvím (součástí jednotky). U teras je třeba rozlišovat ty které nemají funkci střechy a ty které současně tuto funkci mají. Terasa jenž zároveň plní funkci střechy, tj. nahrazuje ji a to celkově, je bezesporu společnou částí domu, pokud jde o terasu, jenž neplní funkci střechy<sup>126</sup>, je buď příslušenstvím (součástí) jednotky nebo společnou částí domu ve výlučném užívání vlastníka jednotky. Zároveň může být terasa společnou částí domu ve výlučném užívání vícero vlastníků jednotek, pokud je přístupná z vícero bytů.<sup>127 128</sup>

Především v případě nové výstavby a vymezení jednotek podle NOZ nebude problematika balkonů, lodžii a teras jako příslušenství (součástí) jednotky činit žádné problémy. Naproti tomu, pokud byly jednotky vymezeny podle BytZ a v prohlášení je uvedeno, že tyto prostory jenž jsou přístupné jen z jednoho bytu tvoří součást jednotky, pak zde vyvstává problém, neboť je tento údaj v rozporu se zákonem<sup>129</sup>, jako takový by nicméně nezpůsobil zneplatnění prohlášení, pouze by toto ustanovení prohlášení bylo neúčinné.<sup>130</sup> Dle mého názoru by tedy teoreticky bylo možné, aby v případě, kdy by vlastníci jednotek chtěli zachovat současný stav, jenž byl uveden v prohlášení v rozporu s BytZ, tj. že příslušné balkony a terasy přístupné jen z konkrétního bytu byly uvedeny jako příslušenství (součást) jednotky, mohli by tak učinit prostřednictvím změny prohlášení vlastníka budovy a novém vymezením jednotek.

#### **5.4. Podíl na společných částech**

BytZ v §8 odst. 2 kogentně stanovil, že pro stanovení velikosti podílu na společných částech domu je rozhodným vzájemný poměr velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. NOZ tuto možnost stanovení podílu na společných částech také připouští, nicméně až jako poslední možný způsob. Stanovení velikosti podílů na společných částech mají ve své pravomoci především ti, kdo jsou oprávněni vyhotovit prohlášení nebo účastníci smlouvy o výstavbě. V souvislosti s tímto a se snahou o posílení soukromé vůle pak je výše uvedený způsob uveden v zákoně až jako poslední možný, neboť je především na

<sup>125</sup> K právům a povinnostem vlastníka jednotky viz dále v textu této práce.

<sup>126</sup> Popř. tvoří střechu jen částečně pro některý z bytů.

<sup>127</sup> tzv. subcondominium.

<sup>128</sup> LUBY, Š. *Vlastnictví bytov...*, s. 290-292.

<sup>129</sup> K tomuto např. SCHÖDELBAUEROVÁ, P. In ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 33-35.

<sup>130</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových ...*, s. 63.

oprávněných osobách, jakým způsobem budou určeny velikosti podílů na společných částech a to buď určení, že velikosti podílů jsou stejné nebo jejich stanovení se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění jednotky. Teprve když nebudou podíly takto stanoveny, pak platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. NOZ tak oproti BytZ připouští hned tři možné způsoby stanovení velikosti podílů na společných částech.

Stanovení podílů na společných částech jako stejných má například své opodstatnění tam, kde jsou jednotlivé byty velmi podobné ne-li totožné, popř. je velmi praktický i pokud se týká vyčíslení různých druhů nákladů a další možných výpočtů, neboť se tímto stanovením předchází složitějším výpočtům. Na druhou stranu mohou někteří vlastníci jednotek pociťovat při takto stanoveném podílů určitou nespravedlnost s ohledem na možnou různou velikost podlahové plochy bytu a s tím souvisejícími náklady na spotřebu energií, opravy domu apod.

Dalším možným způsobem stanovení výše podílů na společných částech je pak jejich stanovení se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění jednotky, tedy jeho stanovení se zřetelem k hodnotě bytu a nebytového prostoru. Významnou roli při tomto stanovení tak hraje nejenom velikost podlahové plochy bytu, ale i jeho umístění v určitém podlaží, orientace<sup>131</sup>, zda se nachází pod střešou nebo v suterénu domu anebo jiné kritérium. V praxi nicméně může být přezkoumatelnost použitých kritérií značně obtížná. S ohledem na tuto skutečnost má pak vlastník jednotky, pokud byly tímto způsobem stanoveny výše podílů na společných částech, právo domáhat se změny takto určených podílů, jestliže došlo k podstatné změně okolností zakládající v jeho určení podílů na společných částech zjevnou nespravedlivost.

Vlastník jednotky se tak může domáhat změny prohlášení dle § 1169 NOZ, a v případě, pokud ke změně nedojde, může se s návrhem na změnu prohlášení obrátit na soud. Pro takovou změnu prohlášení musejí být splněny následující podmínky a to stanovení podílu na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění jednotky, podstatná změna okolností a na základě této podstatné změny okolností<sup>132</sup> došlo v určení podílů ke zjevné (kvalifikované) nespravedlnosti. Právo vlastníka jednotky domáhat se změny prohlášení směřuje vůči všem ostatním vlastníkům jednotek, kterých by se změna prohlášení mohla dotknout a ti jsou pak adresáty jeho návrhu.<sup>133</sup>

Nedostatkem NOZ je, že neobsahuje žádnou lhůtu pro podání návrhu na změnu prohlášení, ať už směřujícího vůči ostatním vlastníkům jednotek nebo vůči soudu, ani časový

---

<sup>131</sup> Tj. zda jsou okna orientována na sever, jih, západ apod.

<sup>132</sup> Podstatnou změnou okolností může být například vybudování výtahu nebo změna velikosti jednotky.

<sup>133</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, P. In KABELKOVÁ, E. SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém...*, s. 42.

okamžik, od kterého by měla lhůta začít běžet. Lhůtu pro podání návrhu na změnu prohlášení vůči ostatním vlastníkům jednotek by mohly stanovovat stanovy SVJ stejně tak její počátek a to v souvislosti se zásadou smluvní volnosti, nicméně lhůta pro podání návrhu na změnu prohlášení na soud a počátek jejího běhu by měl zákon jasně a srozumitelně stanovovat.<sup>134</sup>

Posledním možným stanovením výše podílu na společných částech jenž uvádí zákon je pak jeho stanovení s ohledem na poměr velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů. V praxi bude tento způsob stanovení výše podílu nejčastější, neboť BytZ obsahoval výše uvedené kogentní ustanovení ohledně velikosti podílů a jedná se o zaběhnutou praxi v rámci bytového spoluvlastnictví. Zároveň tento způsob stanovení podílů bude bezesporu nejméně problémový, neboť se předejde případným sporům o „spravedlivém“ a „nespravedlivém“ způsobu stanovení podílu, jenž by mohli pociťovat někteří vlastníci jednotek. Přestože NOZ výslovně neuvádí možnost kombinace stanovení podílů, lze si představit, že ke kombinaci způsobů stanovení výše podílů na společných částech by mohlo v praxi docházet.<sup>135</sup>

Nová právní úprava obsažená v NOZ a souvisejících předpisech při stanovení společných částí a velikosti podílů na společných částech tak představuje pozitivní krok vpřed snad jen s jednou malou chybou a to absencí zákonné lhůty pro podání návrhu na změnu prohlášení k soudu a stanovení okamžiku od kterého by tato lhůta měla začít běžet. Obecné vymezení společných částí (nikoliv společných částí domu jak tomu bylo za účinnosti BytZ) se stanovením těch částí, jenž budou společné vždy, upuštění od demonstrativního výčtu (jenž obsahuje až prováděcí předpis – Nařízení) a tří možných způsobů stanovení velikosti podílu na společných částech je pak plně v souladu se snahou o posílení soukromé vůle a zásady smluvní volnosti jenž avizuje Důvodová zpráva.

---

<sup>134</sup> *De lege ferenda* by proto bylo vhodné lhůtu pro podání návrhu a její počátek stanovit. Dle mého soudu by byla optimální lhůta 3 měsíců ode dne, kdy k podstatné změně okolností zakládající zjevnou nespravedlnost při určení velikosti podílu došlo, nejpozději však do jednoho roku kdy k této změně došlo.

<sup>135</sup> Například by mohly být stanoveny podíly na společných částech jako stejné, ale pro dvě jednotky, které by se nacházely pod střešou již by plně nahrazovala terasa a na tuto terasu by byl přístup možný pouze z těchto dvou jednotek by byly podíly pro tyto dvě jednotky stanoveny s ohledem na jejich povahu a umístění.

## 6. Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Bytové spoluvlastnictví je v podstatě jakousi modifikací spoluvlastnictví, dle samotné dikce zákona se jedná o spoluvlastnictví nemovité věci založené na vlastnictví jednotek. Dá se říct, že bytové spoluvlastnictví je zvláštním druhem vlastnictví, přičemž již z obecných ustanovení týkající se vlastnictví plynou pro vlastníka určitá práva a povinnosti. V § 1012 NOZ je stanoveno „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ Jedná se o ono obecné pravidlo že vlastnictví zavazuje, tj. vlastník má určitá práva a povinnosti. Nejinak tomu je i u bytového spoluvlastnictví.

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím založeném na vlastnictví jednotek a vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci, z čehož mu plynou určitá práva a povinnosti týkající se této společné věci. Jedná se o podílení se na správě společné věci v míře odpovídající jeho spoluvlastnického podílu.<sup>136</sup> Vlastník jednotky má právo „*svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části*“ (§ 1175 NOZ), je však omezen tím, že „*nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části*“ (§ 1175 NOZ). Právo vlastníka jednotky končí tam, kde začíná právo vlastníka jiné jednotky.<sup>137</sup> Jedná se o omezení plynoucí z obecný ustanovení o vlastnictví, přičemž při porušování práv se podpůrně použijí jak ustanovení týkající se sousedských práv, především tzv. imise v § 1013 NOZ, tak i obecná ustanovení o ochraně vlastnického práva, zejména pak v podobě negatorních (zápůrčích) žalob, ale v určitých případech i použitím vindikačních žalob, jejichž úprava je obsažena v § 1040 - § 1042 NOZ.

Oproti úpravě, která zde existovala do 31.12.2013 jsou nově upraveny správa a stavební úpravy bytu. Stavební úpravy uvnitř bytu nesmějí změnit, ohrozit nebo poškodit společné části ani nesmějí ztížit jinému vlastníku výkon stejných práv.<sup>138</sup> Toto poněkud jednoduché ustanovení má poměrně praktický dopad. V praxi se mnohdy vyskytnou situace, kdy stavební úpravy uvnitř bytu jednoho vlastníka negativně zasáhnou do práv jiného vlastníka bytu, odhlížím teď od hluku, který se při provádění stavebních prací vyskytuje i od případné

---

<sup>136</sup> Správa společné věci je pojmem týkající se podílového spoluvlastnictví, v podmínkách bytového spoluvlastnictví se jedná především o správu domu a pozemku.

<sup>137</sup> K tomuto např. usnesení Ústavního soudu ze dne 27. ledna 2009, sp. zn. I. ÚS 60/09 „Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek“

<sup>138</sup> V § 13 odst. 2 BytZ byla stanovena povinnost vlastníka jednotky odstranit na svůj náklad závady a poškození, které vznikly v důsledku jeho jednání nebo jednání osob, které spolu s ním jednotku užívají na jiných jednotkách nebo společných částech domu.

prašnosti, mám na mysli ty situace, kdy prováděné stavební úpravy zasáhnou podstatným způsobem negativně do práv jiného vlastníka. Jedná se o případy, kdy v důsledku těchto stavebních úprav vznikne jinému vlastníkovi skutečná škoda na majetku, ať už se jedná o popraskané zdivo nebo promočené stropy.

S tím souvisí i povinnost umožnit vstup při úpravě jednotky po předchozí výzvě osoby odpovědné za správu domu. Tato nová povinnost stanovená v NOZ reaguje právě na výše zmíněné případy z praxe, kdy za úpravy obsažené v BytZ bylo velmi obtížné řešit nastalou situaci, kdy stavební úpravy uvnitř bytu, resp. jednotky, negativně zasáhly do společných částí domu popř. do vlastnictví jiného vlastníka jednotky. NOZ neřeší formu výzvy (nicméně z praktického hlediska je vhodnější písemná forma), ani v jakém časovém předstihu má být tato výzva učiněna. Přikláním se tady k názoru, že by tato výzva měla být učiněna písemně a to nejlépe tak, aby bylo možné prokázání jejího doručení a to buď zaslání doporučeným dopisem na adresu vlastníka jednotky nebo její vlastnoruční předání oproti písemnému potvrzení převzetí. Co se týče časového předstihu, ve kterém by tato výzva měla být učiněna, s největší pravděpodobností bude záležet na prováděné stavební úpravě, zákon žádnou lhůtu neuvádí. NOZ nekonkretizuje osoby, jenž by tuto prohlídku měly učinit, ani jakým způsobem by tato prohlídka měla být realizována, zákon pouze uvádí, že tato prohlídka má být učiněna pro ověření „*zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části*“.<sup>139</sup> Prohlídku stavebních úprav by tak mohl provést odborník nebo laik, osoba odpovědná za správu domu nebo ostatní vlastníci jednotek. Nemusí jít však ani o jednorázový přístup, prohlídka prováděných stavebních úprav může být realizována i opakovaně, pokud vlastník jednotky neposkytne potřebou součinnost popř. neučiní vhodná opatření, jenž mu byla stanovena po předchozí prohlídce.

Dle mého názoru je úprava obsažená v § 1182 NOZ příliš obecná, *de lege ferenda* by tak bylo vhodné lépe konkretizovat, jakou formu by měla mít výzva učiněna (písemně a způsobem který jsem uvedla výše), co vše by měla tato výzva obsahovat (datum, čas, v čem by mohlo spočívat případné ohrožení, poškození nebo změna společných částí), v jakém časovém předstihu by měla být učiněna (nejlépe za stanovení minimální lhůty), dále pak kdo by měl tuto prohlídku realizovat (vzhledem k tomu, že se jedná o stavební úpravy by se mělo jednat o odborníka v této oblasti) a jakým způsobem by tato prohlídka měla být realizována, s ohledem na to, že v případě nesoučinnosti vlastníka jednotky který provádí stavební úpravy nebo neprovedení nutných opatření které byly stanoveny během prohlídky, by bylo možné

---

<sup>139</sup> § 1182 NOZ



obrátit se na soud, který rozhodne o umožnění přístupu do bytu nebo nařídí provedení nezbytných opatření.

Mimo povinnosti týkajících se subjektivního zájmu vlastníka jednotky na stavebních úpravách má vlastník jednotky i objektivní povinnost nebránit změně domu nebo pozemku o nichž bylo řádně rozhodnuto příslušným orgánem pro správu domu v souladu se zákonem a stanovami SVJ. Tato povinnost se vztahuje i na umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. V případě, že by v souvislosti s těmito úpravami nebo umístěním měřicího zařízení vznikla vlastníkově jednotky škoda nahradí tuto škodu buď SVJ (za předpokladu že vzniklo) nebo poměrně spoluvlastníci domu (pokud SVJ nevzniklo) anebo vlastník jednotky v jehož zájmu byly tyto změny prováděny.

Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části domu, jež jsou společné všem vlastníkům jednotek. NOZ jen rámcově upravuje co se rozumí společnými částmi, dál pak mohou být společné části vymezeny v prohlášení vlastníka a v neposlední řadě pak jsou společné části vymezeny v Nařízení, na nějž odkazuje § 1222 NOZ.

Vlastník jednotky dále udržuje svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, stejně tak i společné části, jež jsou v jeho výlučném užívání. Oproti BytZ je zde výrazný posun v souvislosti s výlučným užíváním společných částí domu, jelikož BytZ tuto problematiku neřešil. Společnými částmi jež jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jsou především balkóny, lodžie nebo terasy. V praxi se mnohdy objevují situace, kdy právě tyto prostory nejsou považovány za součást jednotky, ale právě za společné části domu, tudíž se většina vlastníků jednotek domnívá, že pokud tyto prostory nejsou součástí jednotky a náleží ke společným částem domu, nemají žádnou povinnost k udržování těchto prostorů, a pro případ údržby nebo pokud vznikne nějaké poškození, má být vše hrazeno z peněz určených na správu domu, resp. z tzv. fondu oprav. NOZ tak jasně stanovuje, že náklady na údržbu společných částí, jež jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jdou k jeho tíži.<sup>140</sup> Protože NOZ hovoří jen o údržbě, vyvstává zde otázka zda-li k tíži vlastníka jdou i případné náklady na opravu, proto by nebylo od věci vymezit v rámci pravidel pro správu domu a pozemku, které náklady jdou k tíži vlastníka jednotky a které nikoliv a předejít tak případným sporům, popřípadě tuto povinnost stanovit přímo *de lege ferenda*.

Dále pak má vlastník jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a užívání společných částí za předpokladu, že byl s těmito pravidly seznámen nebo je měl a mohl znát, stejně tak je odpovědný za dodržování těchto pravidel osobami, jimž umožnil přístup do

---

<sup>140</sup> Vlastník jednotky by však mohl po SVJ či ostatních vlastnících jednotek požadovat kompenzaci vynaložených nákladů.

domu nebo bytu (může jít o členy domácnosti, osoby které jsou na krátkodobé nebo dlouhodobé návštěvě, pečovatelky, nájemce, podnájemce apod.). Tyto pravidla jsou stanovena jak v zákoně, v prohlášení vlastníka či stanovách v případě vzniku SVJ, tak i v určitých případech mohou být ustanovena *ad hoc* rozhodnutím shromáždění SVJ. Pravidla stanovená pro správu domu a užívání společných částí mohou mít nejrůznější povahu od umístění informačních tabulí a vyvěšování informací, přes způsob užívání kočárkárny, sklepních a půdních prostor až po podmínky otevírání a zavírání domu (tj. uzamykání hlavních vchodových dveří) a dodržování nočního klidu v domě. Právě poslední dva okruhy pravidel bývají problematické vzhledem k rozličným věkovým a profesním skupinám žijících v domě.

Mezi další povinnosti vlastníka jednotky pak patří povinnost oznamovací v tom smyslu, že je povinen oznámit ostatním vlastníkům jednotek, že se stal vlastníkem jednotky, včetně své adresy a počtu osob které budou mít v bytě svou domácnost (společnou domácnost<sup>141</sup>) a to nejpozději do jednoho měsíce od doby, kdy se stal vlastníkem nebo se jím mohl stát a to prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu (obdobně to platí i pro případné změny oznámených údajů). Vlastní jednotky bez zbytečného odkladu oznámí osobě odpovědné za správu domu i změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí vněm po dobu nejméně tří měsíců v kalendářním roce.<sup>142</sup> Povinnost oznamovat výše uvedené skutečnosti osobě odpovědné za správu domu je v celku logická, nicméně povinnost toto oznamovat i ostatním vlastníkům jednotek je dle mého názoru nadbytečná i když má k této oznamovací povinnosti dojít prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu, ať už je jím správce domu nebo SVJ. Oznámení těchto skutečností správci domu nebo SVJ má význam pro změny výše plateb spojených s užíváním bytu jejichž výše závisí na počtu osob žijících v bytě, nicméně povinnost oznámit tyto informace ostatním vlastníkům jednotek je vcelku zbytečná vzhledem k tomu, že kterýkoliv vlastník jednotky má velmi jednoduchou možnost zjistit kdo je vlastníkem jednotky na základě informativního náhledu do katastru nemovitostí<sup>143</sup> a dále pak každému vlastníkovvi jednotky zákon přiznává právo na sdělení jména a adresy kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě na základě žádosti u osoby odpovědné za správu domu.

---

<sup>141</sup> Pojem společná domácnost není nikde v NOZ definována neboť se jím zabývala judikatura, jako příklad lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2012, sp. zn. 21 Cdo 4795/2009 „Společná domácnost předpokládá soužití dvou či více osob ve spotřebním společenství, v němž jednotliví členové přispívají podle svých schopností a možností k úhradě společných nákladů a k obstarávání společných potřeb.“

<sup>142</sup> Právní úprava obsažená v BytZ neřešila oznamovací povinnost vlastníka jednotky.

<sup>143</sup> Prostřednictvím internetových stránek Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Dostupné na <[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)>.

Zvláštní situace ohledně oznamovací povinnosti může nastat snad jen u nájmu bytu, nicméně přihlédneme-li k ustanovením o nájmu bytu, má nájemce vůči pronajímateli oznamovací povinnost v případě, pokud do své domácnosti přijímá nové členy a pronajímatel, jakožto vlastník jednotky má oznamovací povinnost vůči osobě odpovědné za správu domu. Pokud tedy je mezi vlastníkem jednotky jakožto pronajímatelem a nájemce uzavřena nájemní smlouva jejíž předmětem je byt, použijí se na tento vztah ustanovení NOZ týkající se nájmu bytu<sup>144</sup>, přičemž o tomto vztahu informuje vlastní jednotky správce nebo SVJ a na základě žádosti jiného vlastníka jednotky pak správce nebo SVJ poskytne informace ohledně nájemce a členů jeho domácnosti, tj. jejich jména a adresy. Navíc se zde může vyskytnout i specifická situace, kdy nájem bude zapsán do katastru nemovitostí, tak jak to umožňuje § 2203 NOZ.<sup>145</sup>

Do budoucna by tak vzhledem k oznamovací povinnosti vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu a ostatním vlastníkům jednotek mohlo být upraveno, že vlastník jednotky by měl oznamovací povinnost právě vůči sobě odpovědné za správu, nikoliv vůči ostatním vlastníkům jednotek, přičemž tato osoba by měla informační povinnost na základě podané žádosti, to by ovšem neplatilo v případě, pokud by bylo možné tyto informace získat jiným způsobem nebo z veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Vlastník jednotky má také právo seznámit se s výsledky hospodaření osoby odpovědné za správu domu, přičemž může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, účetních knih a dokladů. Vlastník jednotky však nemůže toto právo uplatňovat kdykoliv. Způsob uplatnění tohoto práva by mělo být stanoveno v pravidlech pro správu domu (ve stanovách SVJ, smlouvě o výstavbě nebo v prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky), pokud to neupravují pravidla pro správu domu, pak se zde uplatní obecná pravidla stanovená pro soukromý styk, tj. uplatnění subjektivního práva při poctivém dodržování dobrých mravů se zřetelem ke zvyklostem soukromého života, přičemž zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.<sup>146</sup> Nicméně ani osoba odpovědná za správu domu nesmí ztížit nebo v podstatě vyloučit vlastníka jednotky z uplatňování tohoto práva tím, že ustanoví nepřiměřeně omezující pravidla.

Vlastník jednotky dále přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, není-li stanoveno něco jiného, přičemž výše příspěvku může být stanovena i se zřetelem ke společným částem, jenž má vlastník jednotky ve svém výlučném užívání a k rozsahu povinnosti spravovat tyto části na vlastní náklad. Výši

---

<sup>144</sup> § 2235 a násl. NOZ

<sup>145</sup> § 2203 NOZ „Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.“

<sup>146</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad § 1179, s. 311.

příspěvku tak může ovlivňovat nejenom podíl na společných částech ale i povaha, umístění a rozměry balkonů, lodžii, teras, sklepních kójí apod. Obecně tak mohou nastat tři situace pro stanovení výše příspěvku na správu: a) příspěvek bude pro všechny stejný b) výše příspěvku se bude odvíjet od velikosti podlahové plochy bytu k podlahovým plochám všech bytů nebo c) podíl příspěvku na správě bude záviset na povaze, rozměrech a umístění bytu.<sup>147</sup> Nicméně příspěvky určené na odměňování osoby nebo osob odpovědných za správu domu a obdobné náklady budou stanoveny pro všechny vlastníky jednotek ve stejné výši, neboť není nezbytné, aby tyto příspěvky byly odvislé od velikosti podlahové plochy bytu nebo jeho umístění.

BytZ obsahoval obdobnou úpravu, kdy výše příspěvku na správu domu byla odvislá od velikosti podlahové plochy, resp. velikosti spoluvlastnického podílu, pokud ovšem dohoda spoluvlastníků neurčila jinak. Velikost spoluvlastnického podílu byl odvislý od poměru podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě, jiný způsob výpočtu BytZ nepřipouštěl. To však neplatilo v případě, kdy dohodou všech spoluvlastníků došlo ke stanovení výše příspěvku v jiném poměru, tuto dohodu nebylo možné nahradit usnesením shromáždění SVJ. Spoluvlastníci přispívali na tuto správu v podobě tzv. záloh, při určení povinnosti platit tyto příspěvky se nezohledňovalo, zda se jednalo o bytovou nebo nebytovou jednotku, ani kvalita bytové jednotky (její umístění v domě) či zda k některému bytu náležely společní části domu ve výhradním užívání jednoho ze spoluvlastníků, neboť tyto prostory se nezapočítávaly do podlahové plochy jednotky, takže ostatní vlastníci jednotek přispívali i na údržbu a opravy těchto společných částí.<sup>148</sup>

Nově je zákonem stanovena povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na služby, nově stanovena v tom smyslu, že dosavadní úprava v BytZ neměla výslovné ustanovení, které by určovalo vlastníku jednotky povinnost platit zálohy na služby, BytZ v § 15 pouze stanovil že vlastníci jednotek byli povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Správou domu se dle dikce § 9 odst. 1 BytZ rozuměly věci spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu. Dále pak BytZ trpěl zásadním nedostatkem, neboť pod pojem „náklady spojené se správou domu a pozemku“ nebyly výslovně služby zahrnovány ani nebylo výslovně stanoveno co se oněmi službami rozumí.<sup>149</sup> NOZ tak stanovuje povinnost platit zálohy na služby které souvisejí s užíváním všech jednotek a jsou zajišťovány jednotně,

---

<sup>147</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, P. In KABELKOVÁ, E, SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v...*, s.125.; Z výše uvedeného zřetelně vyplývá, že výše příspěvku je odvislá od stanovení podílu na společných částech, o tom, jak je možné tento podíl stanovit bylo pojednáno v předchozí kapitole.

<sup>148</sup> K povinnosti přispívat na správu domu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 2038/2008.

<sup>149</sup> Podrobnější úprava týkající se otázky záloh, vyúčtování a úhrady služeb byla řešena pouze v čl. XIV odst. 1 písm. e) Vzorových stanov.

nicméně ani NOZ nestanovuje, co se rozumí službami, zpravidla se bude ale jednat o služby, které poskytují třetí osoby. Shromáždění SVJ na základě své působnosti dle § 1208 písm. e) NOZ může stanovit, a v praxi se tak děje, jaké druhy služeb budou poskytovány a kryty zálohami určenými na jejich úhradu a které nikoliv, spolu se způsobem jejich rozúčtování na jednotky. Podpůrně je možné při výkladu pojmu „služby“ použít ustanovení § 2247 odst. 2 NOZ týkající se nezbytných služeb souvisejících s nájmem bytu nebo domu. Nicméně kromě těchto ustanovení NOZ zde existuje zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů (tj. služeb) a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „ZoSlužb“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.

Tento zákon má přednost před obecnou úpravou obsažnou v NOZ a to s ohledem na § 9 odst. 2 NOZ, avšak je terminologicky nejednotný s občanským zákoníkem a dle jeho úvodních ustanovení se tento zákon bude vztahovat na domy s byty (!).<sup>150</sup> Zvláštností tohoto zákona je, že veškerá ujednání podle něj musejí mít písemnou formu.<sup>151</sup> Vlastník jednotky v rámci bytového spoluvlastnictví může vystupovat buď jako poskytovatel služeb (v případě, kdy byt pronajímá nájemci, příjemcem služeb je pak tento nájemce) nebo jako příjemce služeb, kdy poskytovatelem služeb je SVJ.<sup>152</sup> Vlastník jednotky tak zároveň může vystupovat jako příjemce a poskytovatel služeb. Díky tomuto postavení však může nastat problém při nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek dle § 8 tohoto zákona. Co se týče vymezení a rozsahu služeb, jedná se o obdobné vymezení jako obsahuje § 2247 odst. 2 NOZ<sup>153</sup> a jejich rozsah je odvislý od ujednání mezi poskytovatelem a příjemcem služeb.

V souvislosti s placením záloh na služby má pak vlastník jednotky právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu tyto zálohy včas vyúčtovala a to zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období<sup>154</sup>, stejně tak má i vlastník jednotky právo na stanovení doby splatnosti nedoplatku nebo přeplatku těchto záloh ve stanovené lhůtě<sup>155</sup>, kdy

---

<sup>150</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového...*, s. 217-218.

<sup>151</sup> § 1 odst. 4 ZoSlužb.

<sup>152</sup> Zde lze spatřit velký nedostatek této úpravy a to v tom, že ZoSlužb opomíjí skutečnost, že SVJ nemusí nutně vzniknout a správu domu a pozemku může vykonávat správce, tento správce je pak oprávněn dle § 10 Nařízení sjednávat smlouvy týkající se zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a jednotek, které si nezajišťují vlastníci jednotek sami přímo u dodavatele. ZoSlužb se tento nedostatek zřejmě snaží kompenzovat v § 10, nicméně tento paragraf hovoří pouze o postupu (!) společenství nikoliv o tom, že se ustanovení týkající se společenství použijí přiměřeně i tam, kde SVJ nevzniklo.

<sup>153</sup> Srov. § 3 ZoSlužb a §2247 odst. 2 NOZ.

<sup>154</sup> Zúčtovací období je nanejvýš 12 měsíců, může být však i kratší.

<sup>155</sup> V případě stanovení lhůty pro finanční vyrovnání existuje rozpor mezi ZoSlužb a NOZ. ZoSlužb v § 7 odst. 3 stanoví, že finanční vyrovnání musí být provedeno v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Naproti tomu NOZ v § 1182 odst. 2 stanoví, že není-li dohodnuta doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh za služby, jsou splatné ve lhůtě 3 měsíců po uplynutí lhůty uvedené

nedoplatky a přeplatky jsou splatné k témuž dni. Jedná se o stanovení právní jistoty pro vlastníka jednotky, že osoba odpovědná za správu domu bude povinna nejen provést vyúčtování v zákonem stanovené lhůtě ale i v konkrétní lhůtě tomuto vlastníku vrátit přeplatek na zálohách popř. vymáhat zaplacení nedoplatků.<sup>156 157</sup>

### 6.1. Nucený prodej jednotky

NOZ pamatuje také na případ, obdobně jako BytZ v § 14, kdy soud uloží vlastníkovu jednotky určitou povinnost a vlastník jednotky tuto povinnost dobrovolně nesplní. Soud může na návrh osoby odpovědné za správu domu (správce nebo SVJ<sup>158</sup>) nebo dotčeného vlastníka jednotky nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který poruší povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu a to způsobem, který podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek. Tímto způsobem je tak postihován vlastník jednotky, který i nadále porušuje své povinnosti, přestože byl rozhodnutím soudu „vyzván“ k nápravě.

Proto, aby mohlo být přistoupeno k nucenému prodeji jednotky je zapotřebí, aby byly splněné zákonné podmínky. Předně může být nucený prodej jednotky realizován na návrh a to buď ze strany osoby odpovědné za správu nebo dotčeného vlastníka jednotky.<sup>159</sup> Dále pak zde musí existovat vykonatelné rozhodnutí soudu, na jehož základě měl vlastník jednotky splnit určitou povinnost a tuto povinnost porušuje vlastník jednotky způsobem který podstatně nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek. Je tedy zřejmé, že soud nepřistoupí nucenému prodeji jednotky vždy a za všech okolností, bude tedy záležet na konkrétní situaci zda bude k nucenému prodeji jednotky přistoupeno či nikoliv. Dle mého názoru bude nejdůležitějším aspektem pro posouzení nuceného prodeje jednotky, zda vlastník jednotky porušuje svou povinnost způsobem, který podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek. V případě návrhu ze strany dotčeného vlastníka jednotky pak zda vlastník jednotky, proti němuž návrh směřuje, podstatným způsobem omezuje nebo

---

v předchozím odstavci – tj. lhůty 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Dle ZoSlužb tak má být finanční vyrovnání uskutečněno v dohodnuté lhůtě nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování (tj. i v případě, pokud není lhůta dohodnuta) naproti tomu dle NOZ má být finanční vyrovnání uskutečněno v dohodnuté lhůtě a pokud není tato lhůta dohodnuta, tak ve lhůtě 3 měsíců od uplynutí 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Dle ZoSlužb tak mají být případné nedoplatky nebo přeplatky vyrovnány nejpozději do 8 měsíců od skončení zúčtovacího období oproti 7 měsícům, se kterými počítá NOZ. Do budoucna by proto bylo vhodné sjednotit uvedené lhůty.

<sup>156</sup> Právní úprava ve Vzorových stanovách nezdůrazňovala nutnost shody dne pro úhradu nedoplatků a vrácení přeplatků záloh na službách.

<sup>157</sup> K vzájemnému vztahu záloh na služby a vyrovnání úplaty za služby po jejich konečném vyúčtování např. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. února 2003, sp. zn. 17 Co 398/2001.

<sup>158</sup> K aktivní legitimaci SVJ např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010.

<sup>159</sup> Oproti úpravě obsažené v § 14 BytZ kdy mělo aktivní legitimaci jen SVJ nebo kterýkoliv jiný vlastník jednotky, má dle NOZ aktivní legitimaci osoba odpovědná za správu domu (tj. nejen SVJ) nebo dotčený vlastník jednotky (tj. ne kterýkoliv, ale jen ten, který je porušováním povinnosti vlastníka jednotky dotčen).

znemožňuje jeho práva.<sup>160</sup> Nucený prodej jednotky bude a je dozajista institutem, který nebude příliš hojně využíván, neboť je tímto způsobem silně zasahováno do vlastnického práva a ne každé porušení povinnosti uložené rozhodnutím soudu může způsobit výše zmíněný zásah do práva jiných vlastníků jednotek. Pokud však bude k nucenému prodeji jednotky přistoupeno, pak výtěžek z jejího prodeje případně dosavadnímu vlastníku jednotky<sup>161</sup> a to po odečtení nákladů.<sup>162</sup>

Vlastník jednotky má, tak jako každý vlastník, určitá práva a povinnosti. NOZ částečně přejímá dosavadní úpravu a současně i zavádí nová práva a povinnosti (např. povinnost platit zálohy na služby). V některých aspektech se jedná o výrazný posun kupředu, nicméně i zde lze najít určitá problematická místa, jež by bylo do budoucna vhodné zaplnit popřípadě lépe přeformulovat a upřesnit. Zároveň při porušování povinnosti ze strany vlastníka jednotky je možné za splnění zákonných podmínek přistoupit k nucenému prodeji jednotky, kdy při nuceném prodeji jednotky oproti předchozí právní úpravě byla podstatně upravena aktivní žalobní legitimace a k tomuto prodeji by mělo docházet jen výjimečně.

---

<sup>160</sup> Lze si představit situaci kdy se jeví nucený prodej jednotky jako možné řešení a to například kdy vlastník jednotky vnitřně stavebně upravuje svůj byt a v důsledku těchto prací vznikne na společných částech popř. jiné jednotce škoda, tomuto vlastníku je soudem uloženo, aby s těmito stavebními úpravami ustal a nahradil vzniklou škodu, nicméně vlastník jednotky této povinnosti nedbá a dále pokračuje ve stavebních úpravách, v důsledku kterých se škoda navyšuje – tj. svým jednáním podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek.

<sup>161</sup> Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, výklad § 1184, s. 313.

<sup>162</sup> PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového...*, s. 84.

## 7. Správa domu a pozemku

Jelikož je bytové spoluvlastnictví založeno na pluralitě subjektů, ať již v podobě vlastníků jednotek nebo spoluvlastníků jednotky, je zapotřebí, aby zde existoval určitý subjekt, který bude vykonávat správu společné věci, kterou je především dům a pozemek. S ohledem na tuto skutečnost oním subjektem může být buďto správce nebo SVJ. Tento subjekt pak vykonává správu společné věci jenž zahrnuje „*vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu*“<sup>163 164</sup>, zároveň se tato správa vztahuje i na společné části sloužící k výlučnému užívání některého spoluvlastníka.

NOZ vymezuje správu domu a pozemku poměrně obecně, neboť s ohledem na různorodost činností jenž mohou pod správu být zahrnuty bude především záležet na konkrétní situaci kdy oprávněná osoba vymezení co bude spadat pod tuto správu a co nikoliv. Zároveň NOZ vymezuje správu jak pozitivně, tak také negativně a dokonce se snaží předejít nejasnostem, jenž se za účinnosti BytZ vyskytovaly a to zda pod správu může být zahrnuta také modernizace a rekonstrukce společných částí.<sup>165 166</sup> Pod správu samozřejmě spadá také pronájem společných částí, zejm. tzv. nebytových prostorů v domě, a dle mého názoru lze pod správu zahrnout v určitých případech také pronájem jednotky, jenž je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.<sup>167</sup>

### 7.1. Správa bez vzniku SVJ

Jak již bylo řečeno, správu může vykonávat správce nebo SVJ. Správcem pak může být třetí osoba, zvolená většinou hlasů vlastníků jednotek, či správce ustanovený soudem, nebo majoritní vlastník. Takovýto správce může činit jen to, co je nezbytné k zachování spravovaného majetku a rozhodovat o záležitostech, jenž by jinak náležely do působnosti shromáždění SVJ. Zákon tak připouští tři situace podle kterých může být správcem majoritní

---

<sup>163</sup> § 1189 odst. 1 NOZ.

<sup>164</sup> Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku upravuje Nařízení v § 7 a násl.

<sup>165</sup> Za účinnosti BytZ dovozováno z § 11 odst. 5 ve spojení s čl. IV. Vzorových stanov.

<sup>166</sup> K rekonstrukci společných částí např. nález Ústavního soudu ze dne 8. března 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04, popř. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2010, sp. zn. 22 Cdo 5330/2008.

<sup>167</sup> Opačně dovozuje NOVOTNÝ, M. In. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§967-..., s. 752.* Čistě z praktického hlediska, pokud je jednotka ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, museli by tito spoluvlastníci zmocnit společného zmocněnce, jenž by jednal s osobou odpovědnou za správu, což však může vést k jisté schizofrenii, zejm. pokud správu vykonává SVJ.



vlastník (jenž je správcem *ex lege*), správce stanovený volbou (tj. třetí osoba jíž si vlastníci jednotek zvolí) a správce stanovený soudem.

Majoritní vlastník je správcem *ex lege*, pokud zde nejsou důvody pro založení a vznik SVJ. V praxi se většinou jedná o osoby, jež jsou stavebníky na základě smlouvy o výstavbě, popř. byli vlastníky celého domu a na základě rozhodnutí o rozdělení domu na jednotky a následnému převodu některých jednotek do vlastnictví jiných osob jím zůstal majoritní podíl. Takovýmto majoritním vlastníkem nemusí být jen fyzická osoba, může se jednat také i o právnickou osobu, zpravidla se bude jednat o bytové družstvo jenž má „povoleno“ převod jednotky do vlastnictví člena. Běžně se stává, že bytové družstvo převede některé jednotky do vlastnictví členů a postupem času může dojít ke vzniku SVJ, ale většina jednotek je stále ve vlastnictví bytového družstva a toto bytové družstvo, přestože vzniklo SVJ, vykonává správu jako správce.<sup>168</sup>

V případě fyzické osoby jenž je správcem *ex lege* je tento správce určen v prohlášení, jímž se dům rozděluje na jednotky, pokud nevzniká SVJ, tak aby ihned po vzniku bytového spoluvlastnictví bylo zřejmé kdo vykonává správu. Výjimečně se může stát, že většinovým vlastníkem nebude jen jedna fyzická osoba, tj. jednotky a majoritní podíl na společných částech náleží spoluvlastníkům, v takovémto případě by bylo vhodné aby tyto spoluvlastníci rozhodli kdo bude vykonávat správu.<sup>169</sup> Otázkou zůstává, co v situaci, kdy správce *ex lege* odmítne vykonávat správu, právní úprava totiž neumožňuje aby došlo k volbě nového správce.<sup>170</sup> Za této situace je možné, aby na návrh některého vlastníka byl tento správce soudem odvolán a na jeho místo jmenován nový správce, to že majoritní vlastník odmítá vykonávat funkci správce lze považovat za důležitý důvod pro postup ustanovení správce soudem.

Dle mého názoru je možné, aby soud ustanovil správcem i třetí nezávislou osobu, jelikož NOZ výslovně nestanoví, že správcem by mohl být ustanoven jen některý jiný vlastník jednotky. Zároveň je třeba poukázat na to, že zákon nejenže nespecifikuje, kdo může být takto ustanoveným správcem, ale i to v jaké lhůtě má být tento návrh podán a co má být jeho obsahem. Pokud by návrh obsahoval označení správce, jenž má nahradit správce dosavadního

---

<sup>168</sup> K tomuto např. DVORÁK, T. Ještě jednou společenství jednotek a družstva. Právní rádce, 2009, roč. XVII, č. 7, s. 23-26.

<sup>169</sup> A to zejména pokud jsou spoluvlastnické podíly stejné.

<sup>170</sup> Viz díkce § 1192 NOZ; Shodně HORÁK, T. In. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§967-..., s. 756.*

je soud tímto návrhem vázán nebo může překročit návrh a ustanovit jako správce jinou osobu?<sup>171</sup>

Kromě správce *ex lege*, majoritního vlastníka, a správce ustanoveného soudem, může být správce ustanoven volbou na základě většiny hlasů vlastníků jednotek. Takto může být nahrazen správce, jenž přestal být majoritním vlastníkem, tím že se snížil jeho podíl na společných částech, popř. také správce, jenž byl ustanoven soudem. I zde, stejně tak jako i při ustanovení správce soudem, může být správcem některý z vlastníků jednotek nebo třetí osoba.

## 7.2. Společenství vlastníků jednotek

Pokud činnosti týkající se správy v bytovém spoluvlastnictví nevykonává správce, pak je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku SVJ<sup>172</sup>, které je právnickou osobou, zapsanou ve veřejném rejstříku – rejstříku společenství vlastníků jednotek který vede rejstříkový soud<sup>173</sup>, založenou za účelem správy domu a pozemku, a za tímto účelem je pak způsobilé nabývat práva a brát na sebe povinnosti<sup>174</sup> a v mezích svého účelu jednat s vlastníky jednotek a třetími osobami. SVJ však nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání podnikatele.<sup>175</sup> Zároveň může nabývat majetek a nakládat s ním pouze za účelem správy domu a pozemku.<sup>176</sup> Členství v SVJ je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a za jeho dluhy ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. SVJ na rozdíl od právní úpravy obsažené v BytZ nemá povahu právnické osoby *sui generis*, ale je účelově založenou právnickou osobou. Zároveň lze oproti předchozí právní úpravě, která znala pouze vznik a zánik, rozlišovat celkem čtyři mezníky – založení, vznik, zrušení a zánik SVJ.

Při založení SVJ lze rozlišovat dobrovolné a nucené založení. Pokud je v domě alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a nevzniklo-li SVJ dříve, vlastníci jednotek založí SVJ nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Pokud není prokázáno, že došlo k založení SVJ nebude do veřejného

<sup>171</sup> *De lege ferenda* by proto nebylo od věci nějakým způsobem upravit tuto otázku, zejm. lhůtu pro podání návrhu a do jaké míry je soud podaným návrhem vázán.

<sup>172</sup> S ohledem na skutečnost, že je materie SVJ velmi obsáhlá a podrobnější rozpracování by vydalo na samostatnou práci, se budu v rámci této práce SVJ zabývat pouze obecně.

<sup>173</sup> K tomuto zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>174</sup> K tomuto např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 29 Cdo 405/2010.

<sup>175</sup> O tomto zákazu by se však dalo polemizovat v souvislosti s pronájmem nebytových prostorů v domě. Pokud se v domě nacházejí nebytové prostory, jež může nějaký podnikatel využít jako prostory pro svou provozovnu (obchodní prostory) a tento prostor si pronajme od SVJ za úplat, pak se SVJ nepřímo podílí na jeho podnikatelské činnosti a zároveň SVJ pronajímá tyto prostory soustavně za účelem dosažení zisku (přestože tím nenaplnuje zákonnou definici podnikání v §420 NOZ).

<sup>176</sup> Např. nabytí vlastnického práva k pozemku, který tvoří funkční celek s pozemkem na němž se nachází dům popř. být dlužníkem úvěru poskytnutého na revitalizaci domu.

seznamu (katastru nemovitostí) zapsáno vlastnické právo k další převedené jednotce, to ovšem neplatí při prvním převodu.<sup>177</sup> Na druhou stranu, pokud se v domě nachází méně než pět jednotek, je na rozhodnutí vlastníků jednotek zda bude SVJ založeno. Zejména u tzv. dvougeneračních domů, jež byly hojně stavěny v době socialismu, je na pováženou, zda založit SVJ či nikoliv.

SVJ se založí schválením stanov, jež vyžadují formu veřejné listiny, obsahující minimálně název, v němž musí být obsaženo sousloví „společenství vlastníků“<sup>178</sup> a označení domu, ve kterém SVJ vzniká, sídlo, práva a povinnosti vlastníků jednotek, určení orgánů včetně jejich působnosti, pravidla týkající se hospodaření a zejm. pak pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Forma veřejné listiny není třeba, pokud je SVJ založeno na základě smlouvy o výstavbě.<sup>179</sup> Bylo-li SVJ založeno prohlášením nebo na základě smlouvy o výstavbě, nelze provést změnu stanov před jeho vznikem – tj. před zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek u příslušného rejstříkového soudu.

Oproti předchozí právní úpravě, kdy SVJ vznikalo *ex lege* naplněním zákonem předvídatelné právní skutečnosti<sup>180</sup> a zápis do veřejného rejstříku měl pouze deklaratorní účinky, má nyní zápis do veřejného rejstříku konstitutivní účinky.<sup>181</sup> Ode dne zápisu do veřejného rejstříku pak SVJ existuje coby právnická osoba. NOZ speciálně zakotvuje nucený zápis SVJ do veřejného rejstříku a to v případě, kdy zakladatelem SVJ je majoritní vlastník vykonávající správu domu a pozemku, avšak ztratil většinu hlasů. V takovémto případě musí tento bývalý většinový vlastník podat nejpozději do šedesáti dnů návrh na zápis SVJ do veřejného rejstříku.

### 7.2.1. Společná správa

Kromě již výše zmíněné správy prostřednictvím správce nebo SVJ, se v praxi vyskytují také případy, kdy správu domu a pozemku společně s SVJ vykonává třetí osoba. Může se jednat buď o bytové družstvo, které převedlo některé jednotky do vlastnictví svých členů a v domě s těmito jednotkami následně vzniklo SVJ, ale přesto bytové družstvo vykonává

---

<sup>177</sup> Příklad: Bytové spoluvlastnictví vzniklo v domě s pěti jednotkami vypořádáním spoluvlastnictví tří spoluvlastníků ale tito bývalí spoluvlastníci nezaložili SVJ, následně se jeden z nich rozhodne převést vlastnické právo k jednotce na třetí osobu (nejedná se o první převod), pak jsou vlastníci jednotek (bývalí spoluvlastníci) nuceni založit SVJ.

<sup>178</sup> Soudní praxe rejstříkových soudů se ustálila na výkladu, že lze místo sousloví „společenství vlastníků“ připustit i zkratku typu „SVJ“.

<sup>179</sup> Díky nejasnému ust. § 1200 odst. 3 NOZ které připouští různý výklad lze mít za to, že formy veřejné listiny není třeba ani v případě prohlášení. K tomuto např. HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§967-...., s. 784.*

<sup>180</sup> § 9 odst. 3 a odst. 4 BytZ.

<sup>181</sup> § 126 odst. 1 NOZ.

správu domu a pozemku, jelikož je stále majoritním vlastníkem zbývajících jednotek, nebo se může jednat o třetí osobu, jenž podniká na základě živnostenského oprávnění jehož předmětem je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a vykonává tzv. realitní činnost, správu a údržbu nemovitostí.<sup>182</sup>

Okruh činností, které bude tento správce pro SVJ vykonávat bude především záležet na dohodě mezi SVJ a touto osobou. Je však nutné mít na paměti, že tento správce nemůže *de facto* nahradit SVJ, což se v některých případech v praxi i děje, a SVJ nemůže existovat jen pro formu – tj. existovat jen „na papíře“, kdy by správu fakticky nevykonávalo SVJ ale právě tato třetí osoba. Všeobecně lze okruh činností které bude tento „realitní správce“ pro SVJ vykonávat lze rozdělit do tří oblastí a to na ekonomickou správu (zahrnující zejména vybírání a kontrolu plateb nájemného, rozúčtování a vyúčtování zálohových plateb, vedení podkladů pro účetnictví, daňová asistence a poradenství a zajištění smluvního vztahu s dodavatelem služeb a energií), technickou správu (zejména havarijní pohotovost a provozní revizi technických zařízení v domě) a poradenskou a realitní správu (především pak zastupování při jednání).

Realitní správce může být také nápomocen při založení a vzniku SVJ a to v případě, kdy vlastníci jednotek mají v úmyslu založit SVJ, ale nejsou si jistí, jakým způsobem by tak mělo být učiněno a co všechno založení SVJ obnáší. Zároveň realitní správce může vykonávat správu jako správce v případě kdy nevznikne SVJ, tj. samostatně, nebo vykonávat správu společně s SVJ. Pokud bude realitní správce vykonávat správu společně s SVJ má tato správa své výhody i nevýhody. Výhodou bezesporu je to, že SVJ se nebude muset zabývat skutečnostmi, které spadají nad rámec jeho odbornosti – zejména v oblasti finanční a daňové, nevýhodou na druhou stranu je to, že SVJ bude odpovědné za správu kterou vykonává realitní správce<sup>183</sup> a to především v případě, kdy tento realitní správce nebude vykonávat správu s péčí řádného hospodáře.<sup>184</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že správa domu a pozemku může mít několik podob. Předně zde existuje správa již vykonává správce – majoritní vlastník, správce určený soudem nebo správce zvolený, a to především v těch případech, kdy nevzniká SVJ. V případě správce majoritního vlastníka zde existuje jisté úskalí v podobě jeho možného odvolání a ustanovení správce nového ze strany soudu, neboť v právní úpravě absentuje mechanismus na základě kterého by měl být tento nový správce ustanoven, a to především v souvislosti s absencí

---

<sup>182</sup> Příloha č. 4 k zákonu č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, bod. 58.

<sup>183</sup> V souvislosti se zásadou *culpa in eligendo*, odpovědnosti za výběr.

<sup>184</sup> Např. chybné vedení účetnictví, chybné rozúčtování plateb, záloh a nedoplatků apod.

lhůty, ve které by měl případný návrh na ustanovení nového správce soudem být podán a dále pak stanovení nezbytných náležitostí, jež by tento návrh měl obsahovat. V současné právní úpravě obsažené v NOZ a doprovodných předpisech totiž není stanoveno, zda má tento návrh obsahovat také údaje o osobě, jenž má být jmenována novým správcem, popř. pokud návrh tento údaj obsahuje, zda je soud povinen k tomuto návrhu přihlídnout nebo může jmenovat správcem i jinou osobu.

Dále pak zde existuje správa vykonávaná SVJ, ať již bylo SVJ založeno dobrovolně nebo nuceně. Oproti předchozí právní úpravě obsažené v BytZ rozlišuje NOZ čtyři mezníky a to založení, vznik, zrušení a zánik SVJ. Zároveň již SVJ nemá povahu právnické osoby *sui generis*, ale je účelově založenou právnickou osobou, jež se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u příslušného rejstříkového soudu. Z tohoto také vyplývá, že zápis do veřejného rejstříku již nemá pouze deklaratorní účinky ale naopak účinek konstitutivní.

Kromě výše uvedené správy může existovat také správa společná a to v případě bytových družstev které převedly některé jednotky do vlastnictví svých členů nebo při vzniku SVJ, kdy SVJ některé činnosti souvisejících se správou domu a pozemku deleguje na třetí osobu – realitního správce.

## 8. Závěr

Ve své diplomové práci na téma „Bytové spoluvlastnictví“ jsem se zabývala, jak již ze samotného názvu vyplývá, institutem bytového spoluvlastnictví a to v rozsahu, který jsem vymezila v úvodu této práce. Především jsem se zaměřila na vymezení bytového spoluvlastnictví v současné platné a účinné právní úpravě v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s přihlédnutím k historickému vývoji tohoto institutu. Zároveň jsem provedla komparaci právní úpravy obsažené v NOZ a souvisejících předpisech s předchozí právní úpravou.

Právo na bydlení patří mezi základní lidská práva a bytové spoluvlastnictví je poměrně starým institutem, přičemž v průběhu staletí se tento institut vyvíjel až do dnešní podoby. Na území České republiky nemá bytové spoluvlastnictví příliš dlouhou tradici, historický mezník představuje až zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, kdy byla problematika bytového spoluvlastnictví poprvé upravena v rámci samostatného zákona. Při rekodifikaci občanského práva bylo bytové spoluvlastnictví vtěleno do jednoho kodexu v rámci ustanovení upravující spoluvlastnictví a vychází z dualistické teorie. Zároveň nový kodex přinesl celou řadu změn a novinek od znovuzavedení superficiální zásady až po možnost vzniku bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby.

Oproti předchozí právní úpravě již není nemovitou věcí byt, ale jednotka jejíž vymezení se podstatným způsobem liší od vymezení bytu v předcházející právní úpravě. Samotná jednotka pak může vzniknout několika způsoby, přičemž tyto způsoby mají i svá úskalí, jimž se snaží nový občanský zákoník předcházet zavedením nových ustanovení a důležitých pravidel, zejména v reakci na stávající praxi. Zároveň je nutné poukázat na skutečnost, že po účinnosti NOZ se budou vyskytovat jednotky dvojího typu – a to jednotky vymezené dle BytZ a jednotky vymezené dle NOZ. Toto rozlišení se bude uplatňovat především při vzniku vlastnického práva k jednotce a případnému převodu jednotky.

Jednotka se může nacházet také ve spoluvlastnictví, společném jmění manželů či dokonce spoluvlastnictví, kde spoluvlastníky jsou *de facto* manželé. Tak jako tak zde existuje zákonná povinnost ustanovit zmocněnce pro jednání s osobou oprávněnou za správu domu, popř. se třetími osobami. Jednotlivé právní poměry se pak řídí ustanoveními o spoluvlastnictví či majetkových poměrech mezi manžely. Pokud se k jednotce vztahuje nájemní právo, pak má tento nájemce předkupní právo při převodu jednotky, nicméně by se toto předkupní právo nemělo uplatňovat vždy a za všech okolností. Naproti tomu zde existuje i absolutní ochrana člena nebo společníka právnické osoby při převodu jednotky, které není předkupním právem, pokud tomuto členu nebo společníku svědčí právo nájmu, a sám nebo jeho předchůdce se

podílel na pořízení nemovité věci. Nejčastěji se pak bude jednat o členy bytových družstev, a přestože zde existuje nárok člena na převod jednotky do vlastnictví, některá bytová družstva se tomuto převodu snaží všemožně zabránit.

Jelikož jednotka kromě bytu zahrnuje i podíl na společných částech, nabízí právní úprava obsažená v NOZ několik možností, jak může být tento podíl a jeho výše stanovena. Při stanovení společných částí a velikosti podílů na společných částech tak NOZ představuje pozitivní krok vpřed snad jen s jednou malou chybou a to absencí zákonné lhůty pro podání návrhu na změnu prohlášení k soudu a stanovení okamžiku od kterého by tato lhůta měla začít běžet. Obecné vymezení společných částí, se stanovením těch částí, jenž budou společné vždy, upuštění od demonstrativního výčtu (jenž až Nařízení) a tří možných způsobů stanovení velikosti podílu na společných částech je pak plně v souladu se snahou o posílení soukromé vůle a zásady smluvní volnosti jenž avizuje Důvodová zpráva.

Vlastník jednotky má určitá práva a povinnosti, jež vyplývají z jeho vlastnictví. NOZ částečně přejímá dosavadní úpravu a současně i zavádí nová práva a povinnosti. V některých aspektech se jedná o výrazný posun kupředu, nicméně i zde lze najít určitá problematická místa, jenž by bylo do budoucna vhodné zaplnit popřípadě lépe přeformulovat a upřesnit. Zároveň při porušování povinnosti ze strany vlastníka jednotky je možné za splnění zákonných podmínek přistoupit k nucenému prodeji jednotky, kdy při nuceném prodeji jednotky oproti předchozí právní úpravě byla podstatně upravena aktivní žalobní legitimace a k tomuto prodeji by mělo docházet jen výjimečně.

Jelikož je bytové spoluvlastnictví význačné pluralitou subjektů, ať již ve formě spoluvlastnictví jednotky nebo v podobě vlastníků jednotek, kterým náleží spoluvlastnické právo ke společné věci, předně domu a pozemku, je třeba v rámci řádné správy společné věci ustanovit osobu, jež bude tuto správu vykonávat. Správa domu a pozemku pak může mít několik podob. Předně zde existuje správa již vykonává správce – majoritní vlastník, který je správcem *ex lege*, správce určený soudem nebo správce zvolený, a to především v těch případech, kdy nevzniká SVJ. V případě správce majoritního vlastníka zde existuje jisté úskalí v podobě jeho možného odvolání a ustanovení správce nového ze strany soudu, neboť v právní úpravě absentuje mechanismus na základě kterého by měl býti tento nový správce ustanoven, a to především v souvislosti s absencí lhůty, ve které by měl případný návrh na ustanovení nového správce soudem být podán a dále pak stanovení nezbytných náležitostí, jež by tento návrh měl obsahovat. V současné právní úpravě obsažené v NOZ a doprovodných předpisech totiž není stanoveno, zda má tento návrh obsahovat také údaje o osobě, jenž má

být jmenována novým správcem, popř. pokud návrh tento údaj obsahuje, zda je soud povinen k tomuto návrhu přihlédnout nebo může jmenovat správcem i jinou osobu.

Dále pak zde existuje správa vykonávaná SVJ, ať již bylo SVJ založeno dobrovolně nebo nuceně. Oproti předchozí právní úpravě obsažené v BytZ rozlišuje NOZ čtyři mezníky a to založení, vznik, zrušení a zánik SVJ. Zároveň již SVJ nemá povahu právnické osoby *sui generis*, ale je účelově založenou právnickou osobou, jež se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u příslušného rejstříkového soudu. Z tohoto také vyplývá, že zápis do veřejného rejstříku již nemá pouze deklaratorní účinky ale naopak účinek konstitutivní. Kromě výše uvedené správy může existovat také správa společná a to jak v případě bytových družstev, které převedly některé jednotky do vlastnictví svých členů, nebo při vzniku SVJ, kdy SVJ některé činnosti souvisejících se správou deleguje na třetí osobu, nejčastěji tzv. realitního správce. Tato společná správa má zajisté určité výhody, jelikož vlastníci jednotek, potažmo SVJ se nemusí zabývat těmi záležitostmi, jež jsou nad rámec jejich odbornosti. Na druhou stranu zde ovšem existuje riziko, že správce, jenž vykonává správu společně s SVJ nemusí svou správu vykonávat řádně s péčí řádného hospodáře a SVJ je pak zcela odpovědné za správu vykonávanou tímto správcem.

Mám-li tedy shrnout v této části práce ty nejdůležitější základní poznatky získané zpracováním tohoto tématu, pak je třeba v první řadě konstatovat, že právní úprava bytového spoluvlastnictví obsažená v novém občanském zákoníku představuje výrazný krok kupředu oproti právní úpravě obsažené v zákoně o vlastnictví bytů. Upuštění od zdoluhavých demonstrativních výčtů, které již nadále nejsou obsaženy v rámci ustanovení bytového spoluvlastnictví, ale jsou předmětem prováděcích a souvisejících předpisů, a díky tomuto kroku je pak možné pružněji reagovat na změny, a rozšíření dosavadních pravidel a popřípadě zavedení nových pravidel a mechanismů, ať již v podobě možnosti různého stanovení podílu na společných částech nebo vzniku společenství vlastníků jednotek a s tím souvisejícími důsledky, zjednodušení postupů a vymezení minimálních standardů (např. v případě smlouvy o převodu) či stanovení nových práv a povinností vlastníka jednotky, včetně nových pravidel pro správu a stavební úpravy bytu a povinnosti platit zálohy na služby, dále skutečnosti, že pozemek je počítán mezi společné části a není ve zvláštním režimu tak jak tomu bylo za účinnosti předchozí právní úpravy, a celková snaha o posílení soukromé vůle představuje výrazný posun kupředu. Na druhou stranu lze v nové právní úpravě nalézt slabá místa, a to především v absenci potřebných lhůt a postupů, které by byly třeba do budoucna upravit popř. sjednotit (v určitých aspektech může být tato absence lhůt a mechanismů zásadní), dále pak terminologická nejednotnost NOZ a souvisejících předpisů, problematickým aspektem je také



předkupní právo nájemce bytu (a to zejména kdy by se mělo toto předkupní právu uplatnit a kdy nikoliv). Dále nová právní úprava neřeší problém při převodu jednotky do vlastnictví člena družstva, a to v souvislosti s podmínkami které si tyto družstva kladou, aby tak člena odradily od tohoto záměru, nebo skutečnost, že související předpis, jenž má velmi praktický dopad naprosto opomíjí skutečnost, že ne vždy musí dojít ke vzniku SVJ, popř. též absence formy jakou by mělo mít zmocnění v případě spoluvlastnictví jednotky nebo absence formy výzvy a jejich podstatných náležitostí, která má být učiněna vůči vlastníkovi jednotky který provádí stavební úpravy bytu či jistá nadbytečnost při oznamovací povinnosti vůči osobě odpovědné za správu a ostatním vlastníkům jednotek.

## 9. Shrnutí

Tato diplomová práce se věnuje problematice bytového spoluvlastnictví a vychází z právní úpravy bytového spoluvlastnictví obsažené v nové právní úpravě v platném a účinném zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový občanský zákoník“) a souvisejících předpisech, s tím že tato nová právní úprava je podrobena metodě analýzy a metodě komparace, zejména s předchozím zákonem upravující bytové spoluvlastnictví a to zákonem 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, tj. o vlastnictví bytů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

Občanskoprávní úprava bytového spoluvlastnictví je v současné době založena na dualistické teorii založené na spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky, jejíž součástí je byt. Přestože by se na první pohled mohlo zdát, že nová právní úprava bytového spoluvlastnictví je dostačující, není tomu tak, což ovšem vyplývá ze závěrů ke kterým jsem v této práci dospěla. Nicméně tyto nedostatky lze odstranit ať již dílčími novelizacemi či soudní praxí.

Přestože samotné téma diplomové práce naskytovalo několik možností jeho zpracování, zaměřila jsem se zejména na právní úpravu bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku a souvisejících předpisech a její komparaci s předchozí právní úpravou. Cílem této práce bylo podat ucelený a přehledný pohled na bytové spoluvlastnictví a formulovat možné návrhy *de lege ferenda*. První kapitola je proto zaměřena na uvedení do problematiky bytového spoluvlastnictví, důvody zvolení tohoto tématu ke zpracování a vytyčení zamýšlených cílů práce. Druhá kapitola je založena především na vymezení pojmu bytového spoluvlastnictví a jeho obecné charakteristiky s poukázáním na bytové spoluvlastnictví v éře římského práva, přes právní úpravu bytového spoluvlastnictví na území České republiky po roce 1945, jednotlivé teoretické koncepce bytového spoluvlastnictví až po jeho pojem, předmět, vznik a zánik.

Třetí kapitola se věnuje otázce jednotky jako nemovité věci a možným způsobům jejího vzniku a možnými úskalími, které se mohou vyskytnou.

Čtvrtá kapitola navazuje na kapitulu předchozí, kdy je podrobně rozebráno možné spoluvlastnictví jednotky a to jak v podobě podílového spoluvlastnictví, tak také v podobě společného jmění manželů. Zároveň je v rámci této kapitoly rozebrán možný způsob převodu jednotky.

Následující kapitola se věnuje problematice společných částí, příslušenství domu, pozemku, společným částem domu a možným způsobům stanovení výše podílu na společných částech.

Šestá kapitola je zaměřena na práva a povinnosti vlastníka jednotky, včetně práv a povinností jež má vůči osobě odpovědné za správu a ostatním vlastníkům jednotek až po možné krajní řešení nuceného prodeje jednotky při porušení stanovených povinností.

V sedmé kapitole je nastíněna stručnou formou možná správa v rámci bytového spoluvlastnictví a to jak správa vykonávaná správcem nebo společenství vlastníků jednotek, tak také možnost společné správy.

Závěrečná osmá kapitola obsahuje celkové shrnutí poznatků získaných zpracováním dané tematiky a poukazuje na nosná i slabá místa nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví.

## 10. Summary

This thesis is devoted to general problems of the apartment ownership and comes from the regulation of the apartment ownership in the new legislation currently valid and effective Act No. 89/2012 Coll. The Civil code as subsequently amended (hereinafter referred to as „The New Civil Code“) and related regulations with that new legislation is subjected to the method of analysis and comparison method, especially with the previous law governing apartment ownership namely Act No. 72/1994 Coll. Regulating some co-ownership realitons to buildings and some ownership of apartments and non-residential premises and supplementing certain laws, ie. The ownership of flats (hereinafter referred to as „The ownership of flats“).

The civil regulation of the apartment ownership is currently based on a dualist theory based on the ownership of the house and properte units part of which is flat. Although it seems at first glance might seem the new legislation apartment ownership is sufficient, it is not, but this followes from the conclusions which I have reached in this work. However, these shortcomings can be removed ether partial amendment or judicial practice.

Although the theme of the thesis provides several option processing I focused mainly on the legislation of the apartment ownership in The New Civil Code and related regulations and its comparison with the previous rules. The aim of this thesis is to give integrated and clear view on the apartment ownership and formulate possible proposals *de lege ferenda*. The first chapter is therefore to introduce the problems of apartments ownership, the reasons for choosing this topic for processing and identification of the intendet objectives of the work. The second chapter is mainly based on the definition of apartment ownership and its general characteristics with reference to apartment ownership in the era of Roman law throught regulation of apartment ownership in the Czech Republic after 1945, various theoretical concepts of apartment ownership until after his term, subject, creation and extinction.

The third chapter is devoted to the issue of units as immovable and possible wals of its origin and possible pitfallls that may occur.

The fourth chapter builds on the previous one, which is discussed in detail possible joint ownership units, both in the form of co-ownership, as well as joint marital property. It is in the context of this chapter discusses the possible means of conversion unit.

The following chapter is devoted to the common parts, accessories house, land, common parts of the building and possible ways of determining the amount of the share of the common parts.

The sixth chapter focused on the rights and obligations of the owner of the unit, including the rights and obligations which have a claim againts the person responsible for the

management and other owners of units to be extreme solution forced sales units in breach of obligations.

The seventh chapter is a brief form possible management of the apartment ownership and management by both manager or owners associations, as well as the possibility of joint management.

The final eight chapter contains a summary of the findings obtained by processing the topic and points to the carrier and weaknesses of the new legislation of apartment ownership.

## 11. Seznam použitých zkratek

- **BytZ** – zákon o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 345/2009 Sb. účinném ke dni 1.1.2010.)
- **Důvodová zpráva** – Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku (Důvodová zpráva k NOZ ze dne 3. února 2012, 598 s.)
- **KatZ** – katastrální zákon (zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů)
- **Nařízení** – nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (nařízení vlády č. 306/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů)
- **NOZ** – nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- **OZ64** – občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 202/2012 Sb. účinném ke dni 1.9.2012)
- **SJM** – společné jmění manželů
- **StavZ** – stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů)
- **SVJ** – společenství vlastníků jednotek
- **Vzorové Stanovy** – vzorové stanovy (nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. účinném ke dni 24.4.2006)
- **ZOK** – zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů)
- **ZoSlužb** – zákon o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů)

## 12. Seznam klíčových slov

- Byt/apartment (Flat)
- Bytové spoluvlastnictví/apartment ownership
- Družstevní byt/ apartment in the ownership of housing co-operative
- Dům/house
- Jednotka/ housing unit
- Kondominium/condominium
- Nájem bytu/ tenancy of apartment
- Nájemce/tenant
- Podíl na společných částech/share common parts
- Pozemek/land
- Práva a povinnosti vlastníka bytu/the rights and obligations of the owner of the apartment
- Pronajímatel/landlord(lessor)
- Předkupní právo/pre-emption(option)
- Převod bytu/conversion flat
- Příslušenství domu/house accessories
- Společné části/common parts
- Společné jmění manželů/joint assets
- Spoluvlastnictví/co-ownership
- Správa domu/management of the house
- Věc/object
- Vlastnictví bytu/ ownership of apartment
- Vlastník/owner(proprietor)

## 13. Seznam použité literatury

### Monografie a komentáře:

- BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2013, 375 s.
- ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, 155 s.
- DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2013, 340 s.
- FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. 1. vydání. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, 152 s.
- FIALA, J. a kol. *Vlastnictví a nájem bytů*. 2. vydání. Praha: Linde, 2005, 315 s.
- FIALA, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 5. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, 557 s.
- KABELKOVÁ, E. SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, 340 s.
- LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. 1. vydání. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, 518 s.
- NOVOTNÝ, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, 575 s.
- PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vydání. Brno: Socrates, 2013, 129 s.
- PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Komentář. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, 256 s.
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Sv. I.-VI. 1. vydání. Praha: Linhart, 1935, (reprint původního vydání ASPI, 2002).
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, 1276 s.
- VRÁJÍK, M. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2014, 851 s.

### Odborné články:

- ČÁP, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 245-253.
- DITMAROVÁ, M. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárních orgánů společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 283-289.



- DVOŘÁK, T. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI, č.12, s. 20-23.
- DVOŘÁK, T. Ještě jednou společenství jednotek a družstva. *Právní rádce*, 2009, roč. XVII, č. 7, s.23-26.
- DVOŘÁK, T. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní Fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 254-278.
- DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15, č. 18, s. 669-674.
- DVOŘÁK, T. O obsahu prohlášení vlastníka budovy - nový pokus o kritický výklad obtížného tématu. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 23, s. 829-835.
- DVOŘÁK, T. 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.
- DVOŘÁK, T. Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*, 2014, roč. 22, č. 8, s. 273-277.
- DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J. Družstevní byt či bytová jednotka ve vlastnictví?. *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 289-298.
- ELIÁŠ, J. Prodej bytu z národního majetku do osobního vlastnictví občanů. *Socialistická zákonnost*, 1978, roč. 26, č. 10, s. 594-607.
- ELIÁŠ, K. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 1, s. 1-7.
- ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, s. 37-49.
- FIALA, J. Nabývání vlastnického práva k nemovitostem v rámci tzv. velké privatizace. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 1994, roč. 2, č. 3, s. 119-123.
- FIALA, J. Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb "spoluvlastnictví je vynálezem ďábla". *Časopis pro právní vědu a praxi*, 1994, roč. 2, č. 4, s. 9-17.
- HELEŠIC, F. Právní úprava orgánů malých bytových družstev a orgánů společenství vlastníků jednotek (srovnání). *Právník*, 2003, roč. 142, č. 5, s. 483-498.
- KRÁLÍK, M. Vlastnické žaloby spoluvlastníků a ochrana jejich práv vůči třetím osobám (vybrané otázky). *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 22, s. 795-800.
- LEYSER, J. The ownership of flats - A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*, 1958, Vol. 7., No 1., pp. 31-53.
- MATĚJOVÁ, A. Družstevní byt versus vlastnictví bytu. *Právní rádce*, 2008, roč. XVI., č. 10, s. 15-19.

- MORIARTY, M. A comparison of United states and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review*, 2012, Vol. 48, Iss 4, pp. 1011-1027.
- NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, Vol. 12, No1, pp. 17-28.
- PAVEL, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě?. *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 279-283.
- PAVEL, P. Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla. *Právník*, 2014, roč. 153, č. 1, s. 37-51.
- PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, roč. 20, č. 10, s. 370-374.
- SUCHÁNKOVÁ, P. SOUKUP, M. Společenství vlastníků jednotek. *Právní rádce*, 2003, roč. XI, č. 12, s. I-VIII.
- VLASÁK, M. Předkupní právo podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, roč. 7, č. 6, s. 298-302.
- ZÍTEK, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 14, s. 501-503.
- ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, roč. 118, č. 5, s. 479-493.
- ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, roč. 133, č. 4, s. 211-225.

#### Soudní rozhodnutí:

- Nález Ústavního soudu ze dne 21.6.2000, publikovaný pod č. 231/2000 Sb.
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.
- Nález Ústavního soudu ze dne 8. března 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 27. ledna 2009, sp. zn. I. ÚS 60/09.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. května 2002, sp. zn. 28 Cdo 469/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. května 2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 559/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. září 2008, sp. zn. 28 Cdo 824/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2009, sp. zn. 2038/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. prosince 2009, sp. zn. 22 Cdo 4347/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2010, sp. zn. 22 Cdo 5330/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. března 2011, sp. zn. 21 Cdo 5171/2009.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 22 Cdo 3766/2011.  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 29 Cdo 405/2010.  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. února 2012, sp. zn. 22 Cdo 1124/2010.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2012, sp. zn. 21 Cdo 4795/2009.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. června 2012, sp. zn. 2 Cdo 3992/2010.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. srpna 2012, sp. zn. 29 Cdo 4195/2010.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2013, sp. zn. 29 Cdo 3160/2011.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2013, sp. zn. 29 Cdo 1129/2011.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2013, sp. zn. 29 Cdo 2044/2011.  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2014, sp. zn. 22 Cdo 2552/2013.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. července 2014, sp. zn. 22 Cdo 4335/2013.  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. září 2014, sp. zn. 30 Cdo 1994/2014.  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.7.2014, č.j. 1 As 2/2004-214.  
Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19.3.2010, sp. zn. 7 Cmo 413/2009.  
Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 22.7.2014, sp. zn. 7 Cmo 354/2013  
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. února 2003, sp. zn. 17 Co 398/2001.

Právní předpisy a internetové zdroje:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 202/2012 Sb. účinném ke dni 1.9.2012.  
Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 264/1992 Sb. účinném ke dni 1.1.1993.  
Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.  
Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.  
Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových vztahů družstev, ve znění pozdějších předpisů.  
Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 345/2009 Sb. účinném ke dni 1.1.2010.  
Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.  
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.  
Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. účinném ke dni 24.4.2006.

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

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku ze dne 3. února 2012, 598 s. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

Český úřad zeměměřičský a katastrální. Dostupné na < <http://www.cuzk.cz> >.