

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**Fakulta právnická**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

*Bytové spoluvlastnictví – právní úprava dle  
z. č. 89/2012 Sb.*

**Plzeň, 2014**

**Marcela Valentová**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Plzeň, březen 2014

.....

podpis

**Poděkování:**

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce JUDr. Kristýně Spurné za cenné připomínky, rady a ochotnou pomoc při zpracování mé diplomové práce.

## OBSAH

<b>1. ÚVOD .....</b>	<b>5</b>
<b>2. SPOLUVLASTNICTVÍ OBECNĚ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ.....</b>	<b>11</b>
3.1 STAROVĚK A STŘEDOVĚK .....	11
3.2 18. STOLETÍ - ROK 1945 .....	11
3.3 VÝVOJ MIMO ČESKÉ ZEMĚ PO ROCE 1945 .....	12
3.4 VÝVOJ V ČESKÝCH ZEMÍCH PO ROCE 1945 .....	13
<b>4. BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ.....</b>	<b>15</b>
4.1 JEDNOTKA.....	17
4.2 PRÁVA A POVINNOSTI.....	18
4.3 PŘEVOD VLASTNICTVÍ K JEDNOTCE A PODÍL.....	18
4.4 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ.....	19
4.5 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ.....	20
4.6. ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ.....	20
4.7 ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ.....	21
<b>5. PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DLE ZÁKONA Č. 89/2012 SB.....</b>	<b>22</b>
5.1 OBECNÁ USTANOVENÍ (§ 1158 - § 1162).....	22
5.2 VZNIK JEDNOTKY (§ 1163 – § 1169).....	26
5.3 VÝSTAVBA DOMU S JEDNOTKAMI (§ 1170 - § 1174) .....	31
5.4 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY (§ 1175 - § 1188).....	34
5.5 SPRÁVA DOMU A POZEMKU (§ 1189 - § 1216).....	40
5.6 ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ (§ 1217 – § 1219) .....	54
5.7 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ (§ 1220 - § 1222) .....	56
<b>6. KOMPARACE ZÁKONA Č. 89/2012 SB. SE STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVOU .....</b>	<b>58</b>
6.1 NOVĚ UPRAVENÁ USTANOVENÍ.....	58
6.2 SHODUJÍCÍ SE USTANOVENÍ.....	60
6.3 USTANOVENÍ NEVYSKYTUJÍCÍ SE V ZÁKONĚ Č. 89/2012 SB.....	61
<b>7. ÚVAHY DE LEGE FERENDA .....</b>	<b>62</b>
<b>8. ZÁVĚR .....</b>	<b>65</b>
<b>9. CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ .....</b>	<b>67</b>
<b>10. SEZNAM POUŽITÉ LITARATURY .....</b>	<b>68</b>

## 1. ÚVOD

Jako téma mé diplomové práce jsem si vybrala Bytové spoluvlastnictví – právní úprava dle z. č. 89/2012 Sb. Výběr tohoto tématu považuji za vhodný již s ohledem na rekonstrukci občanského práva, která byla připravována po několik let. Nové právní úpravy občanského práva jsme se však dočkali až k 1. 1. 2014, kdy nabývá účinnosti nový občanský zákoník pod č. 89/2012 Sb.

Na základě této skutečnosti, při níž byla projevena zákonodárcem snaha o co největší komplexnost úpravy občanskoprávních vztahů do jednoho zákoníku, dochází mimo jiné také k začlenění právní úpravy vlastnictví bytů do nového občanského zákoníku, avšak tentokrát pod novým názvem – bytové spoluvlastnictví. Dochází tedy ke skutečnosti, že je opuštěna snaha o úpravu vlastnictví bytů v samostatném zákoně, o kterém bylo často hovořeno.

Bytové spoluvlastnictví je tedy zcela nově začleněno do nového občanského zákoníku (dále NOZ), kde je mu vyhrazen oddíl pátý, který je obsažen v části třetí – absolutní majetková práva, hlava druhá – věcná práva, díl čtvrtý – spoluvlastnictví. Z důvodu toho, že je úprava bytového spoluvlastnictví zařazena do dílu spoluvlastnictví, považuji za vhodné, aby výchozím bodem mé práce byl určitý nástin samotného spoluvlastnictví v obecné rovině tak, jak ho upravuje právě NOZ. Spoluvlastnictví je obsaženo v § 1115 - § 1239 NOZ.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví, možná lépe řečeno vlastnictví bytů, nemá v naší historii zvláště hluboké kořeny, ale i tak se domnívám, že stručný historický vývoj je vhodné zařadit jako jeden z bodů mé práce. A to především z důvodu lepšího seznámení se s touto problematikou. Až do účinnosti nového občanského zákoníku je vlastnictví bytů na území České republiky upraveno v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále BytZ).

Stěžejní část bude věnována samotnému bytovému spoluvlastnictví tak, jak ho upravuje zákon č. 89/2012 Sb. a jednotlivým ustanovením, která souvisejí s právní úpravou bytového spoluvlastnictví. Dále se také budu věnovat ve své práci vysvětlení některých nově vznikajících pojmů a změnám, které přináší právě NOZ. Cílem mé práce je seznámit se lépe jak s právní úpravou samotného NOZ, který přináší významné změny pro nás všechny, ale také především s problematikou bytového spoluvlastnictví, která přináší nemalé změny nejen pro

vlastníky bytů, ale také pro třetí osoby. Nemalá znalost NOZ souvisí také s tím, že v jeho některých ustanoveních se objevují odkazy na jiná ustanovení obsažená v tomto zákoně. Nejinak se tomu děje i v případě úpravy bytového spoluvlastnictví. Snažit se také budu dosáhnout podrobnějšího vymezení a osvětlení právní úpravy jednotlivých ustanovení týkajících se bytového spoluvlastnictví v NOZ.

Z důvodu přijetí NOZ do našeho právního řádu dochází k opuštění úpravy předchozí – zákona o vlastnictví bytů a tím nepochybně dochází ze strany zákonodárce k určitým změnám v chápání některých ustanovení bytového spoluvlastnictví. Těchto změn se týká nejen úprava pojmosloví, ale taktéž nastávají obsahové změny. Na základě těchto skutečností jsem v neposlední řadě zahrnula mezi body své práce taktéž stručný nástin komparace jak předchozí, tak nové právní úpravy týkající se bytového spoluvlastnictví.

Závěrem očekávám nejen lepší orientaci a hodnotné obeznámení s problematikou bytového spoluvlastnictví podle zákona č. 89/2012 Sb., ale taktéž vytvoření si určitého názoru na novou právní úpravu. A to na základě toho, zda zákonodárce přispěl ke zkvalitnění právní úpravy a tím také k hodnotnému vymezení bytového spoluvlastnictví.

## 2. SPOLUVLASTNICTVÍ OBECNĚ

Spoluvlastnictví se vyznačuje tím, že vlastnické právo k jedné jediné věci náleží více osobám. Tyto osoby se tedy nazývají spoluvlastníky. NOZ upravuje problematiku spoluvlastnictví v § 1115 – § 1239. S ohledem na věc jako celek, jsou spoluvlastníci považováni za jedinou osobu a zároveň jako jedna osoba s věcí nakládají. Přičemž každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci, ale zároveň je omezen právy dalších spoluvlastníků. Z toho vyplývá, že v případě když bude k jedné věci více vlastnických práv, bude docházet k jejich kolizi, z čehož může nastat významný problém.

Ve spoluvlastnictví je dán mezi spoluvlastníky určitý poměr, který určuje výši vlastnického práva k věci. To znamená, že práva a povinnosti související s výkonem vlastnického práva jsou určena spoluvlastnickým podílem. Takovýto podíl určuje výši účasti společníka na tvorbě práv, povinností a vůle, které vznikají ze spoluvlastnictví věci. Podíly mezi spoluvlastníky jsou stejné, pokud z právní skutečnosti, na jejímž základě je spoluvlastnictví nabyto, nevyplývá, že spoluvlastnický podíl bude mezi jednotlivými spoluvlastníky jiný. Každý spoluvlastník může se svým podílem zacházet jakkoli podle svého úmyslu, ale je důležité zdůraznit skutečnost, že tímto zacházením nesmí nijak porušovat práva ostatních spoluvlastníků.

Podle § 1140 NOZ nesmí být spoluvlastník nikým nucen na tom, aby setrval ve spoluvlastnictví, což lze pokládat za jeden z principů spoluvlastnictví. Z toho vyplývá, že každý spoluvlastník může požadovat buď zrušení spoluvlastnictví a jeho následné vypořádání, nebo je-li to možné z povahy věci, tak oddělení od spoluvlastnictví. Tyto možnosti jsou však reálné za předpokladu, kdy zrušení spoluvlastnictví spoluvlastník požaduje v co nejvhodnější dobu, protože by to mohlo mít za následek například poškození užitků, které daná věc má. „Nový občanský zákoník klade důraz na to, že dohoda o zrušení spoluvlastnictví má obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Písemná forma je požadována jak v případě movité věci, tak v případě závodu.“<sup>1</sup> NOZ také uvádí výčet možných způsobů vypořádání, které omezují spoluvlastníky. Jsou jimi:

---

<sup>1</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 220 s.

- rozdělení společné věci, jestliže tím nedojde k znehodnocení dané věci, dále
- převedení vlastnického práva na dalšího spoluvlastníka nebo spoluvlastníky, avšak ostatní spoluvlastníci musejí být vyplaceni, a v neposlední řadě jde o
- prodej věci například ve veřejné dražbě s následným dělením výtěžku.

V případě rozdělení věci ve spoluvlastnictví může dojít k situaci, kdy daná věc nebude rozdělena na přesné díly, odpovídající podílům spoluvlastníků. V takové chvíli je potřeba poskytnout peněžní náhradu. A samozřejmě jsou spoluvlastníci povinni vydávat si vzájemně o vypořádání potvrzení. Jestliže jde o nemovitosti, vznikají práva nová, a tudíž až teprve zápisem do veřejného zápisu je vypořádání úplné.

Již výše zmíněná veřejná dražba přichází v úvahu tehdy, pokud nelze věc ve spoluvlastnictví rozdělit nebo pokud věc nechce ani jeden ze spoluvlastníků. To výslovně stanoví NOZ ve svém § 1147, kdy nám uvádí, že ve chvíli, kdy nechce věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodání věci ve veřejné dražbě. „Dochází-li k vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci na několik nových věcí, může být vlastnické právo k nově vzniklé věci (movité i nemovité) i nadále omezeno v zájmu zajištění řádného užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. Omezení může mít podobu jak služebnosti, tak jiného věcného práva.“<sup>2</sup> V NOZ také nalezneme úpravu vypořádání spoluvlastnictví, kdy je společná věc rozdělena pro ochranu třetích osob, a to v §§ 1148 – 1153. Třetí osoby jsou zde myšleny jako osoby jiné než spoluvlastníci. Děje se tomu v případech, kdy je potřeba chránit osoby, které mají ke společné věci věcné právo. Oproti stávající právní úpravě spoluvlastnictví, je nově upraveno v NOZ možnost ujednání dočasného pozbytí práva na zrušení spoluvlastnictví spoluvlastníky. Dochází k tomu formou dohody, která musí být veřejnou listinou a zároveň musí být zapsána do veřejného seznamu. „Zrušitelnost spoluvlastnictví může být po stanovenou dobu vyloučena vedle dohody spoluvlastníků i

---

<sup>2</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 221 s.



rozhodnutím soudu za účelem ochrany majetkových zájmů či oprávněného zájmu některého spoluvlastníka, jakož i pořízením pro případ smrti.“<sup>3</sup>

Na rozdíl od stávající právní úpravy, tedy občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., NOZ opouští princip zákonného předkupního práva všech dalších spoluvlastníků při jakémkoli převodu spoluvlastnického podílu. Předkupní právo zůstává tam, kde nešlo práva a povinnosti spoluvlastníky nijak ovlivnit. Je tomu zejména při založení spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti. Doposud bylo sporné, jestli se zmíněné předkupní právo vztahuje na úplatné i na bezúplatné převody. Díky NOZ, který přináší doslovnou úpravu, je tento problém vyřešen, kdy z prvku úplatnosti nebo bezplatnosti převodu spoluvlastnického podílu dělá za účelem vzniku zákonného předkupního práva bezpředmětným. Co se týká správy společné věci a rozhodování spoluvlastníků o ní, zavádí NOZ nově tři způsoby rozhodování právě o této správě. Občanský zákoník doposud upravuje pouze jeden způsob rozhodování o správě společné věci, a to prostou většinou hlasů s ohledem na to, o jaké otázce se v daný moment rozhoduje. Ale v nové právní úpravě jde o rozhodování neboli hlasování o správě:

- prostou většinou hlasů,
- dvoutřetinovou většinou hlasů,
- za souhlasu všech spoluvlastníků

Prostá většina hlasů je upravena § 1128 NOZ. Odkazuje na to, že tímto hlasováním se rozhoduje v případě běžné správy věci, která je společná. Dvoutřetinovou většinu hlasů upravuje § 1133 NOZ tak, že se použije při rozhodování o zřízení zástavního práva nebo jiné podobné jistoty, které slouží k zajištění peněžité pohledávky v důsledku zlepšení společné věci. Souhlasu všech spoluvlastníků při hlasování je potřeba ve chvíli, kdy na základě rozhodnutí má dojít k zatížení společné věci nebo zrušení zatížení věci, a nadále u rozhodnutí, v jehož důsledku mají být omezena práva spoluvlastníků na dobu delší než deset let, jak nám upravuje § 1132 NOZ.

„Zvláštním případem spoluvlastnictví jsou společenství jmění, a to manželů, osob spojených v rodinné společenství, společenství dědiců nebo jiných

---

<sup>3</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 221 s.

obdobných společenství.“<sup>4</sup> Jelikož je společenství jmění jiné povahy v porovnání se spoluvlastnictvím, je proto upraveno jinými, a to zvláštními pravidly. Prvním, v podstatě primárním pravidlem je, že v takovémto společenství jsou práva a povinnosti vlastníků upravena ustanoveními, podle kterých toto společenství bylo zřízeno. „Není-li stanoveno či ujednáno něco jiného, je předpokladem výkonu vlastnických práv a nakládání se společnou věcí jednomyslné rozhodnutí všech zúčastněných. Existence společenství brání rozdělení společné věci či nakládání s podílem na společné věci.“<sup>5</sup> Vlastnické právo ke společné věci zaniká nejčastěji zánikem tohoto společenství nebo zcizením společné věci. Důležité je zmínit to, že zcizením dané společné věci nedochází k zániku společenství. Jako jeden z příkladů tohoto druhu spoluvlastnictví lze zařadit rodinný závod. Ten se vyznačuje podnikáním, na kterém se podílejí svou trvalou činností členové rodiny.

---

<sup>4</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 223 s.

<sup>5</sup> HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 223 s.

### 3. HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

#### 3.1 STAROVĚK A STŘEDOVĚK

Spíše než o vývoji bytového spoluvlastnictví, bychom měli hovořit v případě historické zmínky o vlastnictví bytů. Už jen proto, že pojem bytové spoluvlastnictví je pojmem zcela novým, a to díky NOZ. Tak tedy, vlastnictví bytů je známé již od starověkého Blízkého východu. Rozmachu se dočkalo, protože právě v orientálních městech se dostávalo nedostatku stavebních pozemků a náklady na výstavbu byly pro mnohé nemyslitelné, k tomu je nutno zmínit také vysokou hustotu obyvatel. Rozšiřování do okolí, za hranice měst nebylo možné jednak ze samozřejmého důvodu a to bezpečnosti obyvatel, ale i z náboženských důvodů. V té době se můžeme setkat nejen s vlastnictvím samotných bytů, ale také s vlastnictvím poschodí.

V 19. století se můžeme setkat s otázkou, která zaměstnala nemálo právních historiků a to, zda vlastnictví bytů je rovněž známé římskému právu. Převážnou odpovědí je dle názorů tamějších historiků to, že „římské právo sice znalo tzv. *insulae*, tj. několikpatrové zpravidla dřevěné obytné domy, složené z malých (zpravidla jednopokojových) bytů pro chudé vrstvy obyvatelstva, tyto však byly založené na nájmu, nikoliv vlastnictví bytů, a pokud se toto objevovalo, pak se právě jednalo o služebnosti.“<sup>6</sup> Za vhodné je dle mého názoru zmínit období feudalismu, které přistupuje vcelku pozitivně k otázce vlastnictví bytů. V této době dochází k jeho rozšíření a to zejména z důvodu tehdejšího dělení vlastnictví na vrchní a užitkové. Z tohoto dělení vyplývalo, že užitkové vlastnictví patřilo vlastníkům bytu a vlastnictví vrchní připadalo vlastníkovu domu.

#### 3.2 18. STOLETÍ – ROK 1945

Přelomem 18. – 19. století se zásadně mění pohled na vlastnictví bytů. V tomto období se přistupuje k názoru, že vše, co by mohlo omezit vlastnictví je z ekonomického hlediska nechtěné, protože dochází k omezování samotného vlastníka a k znehodnocování jeho majetku. Avšak nejspíše za hlavní důvod, proč je v tomto období vlastnictví bytů zatracováno, je ten, že jde o feudální přežitek, který je nehodný tehdejší moderní době, která je založena na peněžním hospodaření. To znamená, že než vlastnictví bytu je na prvním místě nájem, který

---

<sup>6</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, 1 s.

je tomuto přístupu vhodnější. Taktéž se objevují názory, že vlastnictvím bytů dochází ke sporům mezi jednotlivými vlastníky. Nejen z těchto důvodů dochází po celé toto období až do počátku 20. století buď k úplnému, nebo jen částečnému vymizení vlastnictví bytů z podvědomí obyvatel většiny evropských zemí.

Období, které významně změnilo pohled na vlastnictví bytů, je možná, až překvapivě, první světová válka. V důsledku první světové války došlo k demolicí bytového fondu, který bylo nutno obnovit. Hlavní byla střední třída, která měla největší zájem na navrácení a opětovné fungování bytového vlastnictví. Dále sem patřili například obchodníci, řemeslníci a živnostníci. „V důsledku všech těchto skutečností se v průběhu 20. – 30. let 20. století objevuje nová bytová legislativa v řadě zemí Evropy; z významných států lze jmenovat např. Francii (zákon z 28. 6. 1938 o spoluvlastnictví budov rozdělených na části), Španělsko (zákon z 26. 10. 1939), Belgie (zákon z 8. 7. 1924, kterým se provádí čl. 577 belgického Code de civile), Itálie (dekrety z 1. 9. 1920, 28. 3. 1929 a 15. 1. 1934, posléze nahrazeny čl. 1117 - 1130 Codice civile z r. 1942) aj.“<sup>7</sup>

### **3.3 VÝVOJ MIMO ČESKÉ ZEMĚ PO ROCE 1945**

V důsledku druhé světové války vyvstala otázka, jak výše zmíněný bytový fond obnovit a zajistit jeho rozvoj. Tímto byl dán podnět pro nastolení rozvoje jak bydlení v bytech nájemních tak právě v bytech vlastnických. Je možné si povšimnout mnoha nových zákonů, které byly vydány po skončení druhé světové války a které souvisejí s vlastnictvím bytů. Jako příklad lze uvést spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání pocházející z roku 1951 nebo holandský zákon o vlastnictví bytu taktéž z roku 1951.

Doposud se zde nachází zmínka jen o evropských zemích, ale také mimo Evropu dochází k významným změnám na poli bytového vlastnictví. Například Latinská Amerika se nechávala inspirovat Španělskem a Portugalskem, které byly kolonizujícími zeměmi. V anglosaských zemích odjakživa existovala určitá úprava vlastnictví bytů, i když se v pravém slova smyslu o vlastnictví bytů jako takové nejednalo. Vytvářely se tzv. korporativní právnické osoby, které se staly vlastníky domů, přičemž členové těchto právnických osob byli uživateli jednotlivých bytů. Tento model se rozšířil také do většiny států USA a ve Velké Británii byl uzákoněn v roce 1881, jako zákon o vlastnictví části domů. „Poměrně

---

<sup>7</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, 4 s.

významnou změnu v tomto náhledu přinesl až tzv. *Uniform Condominium Act* (UCA) – Jednotný zákon o kondominiu vypracovaný Národní konferencí komisařů o jednotných státních zákonech, schválený na výročním zasedání konference ve dnech 26. 7. - 1. 8.1980 v Kanai, Havajské ostrovy, USA. Jednotné zákony nejsou v USA závazné právní předpisy, nýbrž legislativní vzory, které jsou vypracovány celoamerickými týmy expertů na příslušnou problematiku.<sup>8</sup> Cílem je, aby tam, kde není možné mít jednu federální úpravu v dané problematice, umožnit pomocí určitého vzoru zákonodárci vytvořit takovou právní úpravu, která by jednotně zavazovala všechny členské státy USA. A právě na základě UCA dochází ke změně vlastnictví bytů v tom smyslu, že se stavby začínají rozdělovat na jednotlivé a samostatné předměty vlastnictví.

### **3.4 VÝVOJ V ČESKÝCH ZEMÍCH PO ROCE 1945**

Co se týká našeho území ve spojení s vývojem vlastnictví bytů, v období mezi první a druhou světovou válkou Československo nepřijalo žádnou úpravu tak jako výše zmíněné státy. Totožně tomu bylo i po skončení druhé světové války až do roku 1965, kdy bylo potřeba vyřešit problém s bytovou krizí, která zemí zmítala již několik desítek let. Slovenská národní rada proto v roce 1965 prezentovala návrh zákona o osobním vlastnictví bytů. Z důvodové zprávy návrhu zákona lze vyčíst dva důvody, které vedly právě k vytvoření tohoto návrhu. Prvním důvodem je možná akcelerace, tedy zrychlení bytové výstavby, druhým důvodem pro přijetí návrhu je úsilí o omezení výstavby rodinných domů, ze kterých plynou vyšší náklady na stavbu a následné ušetření stavebních pozemků. Návrh zákona byl odsouhlasen a byl vydán pod č. 52/1966 Sb., nesoucí název zákon o osobním vlastnictví bytů. Tento rok a vydání zákona je mezníkem pro české země, jelikož je zákon o osobním vlastnictví bytů první právní úpravou tohoto druhu.

„Po roce 1989 však vyvstala poměrně naléhavá potřeba tuto problematiku řešit legislativně novým, systémově konzistentním způsobem. Hlavním motivem pro novou úpravu se však nestala snaha po odstranění nedostatků tehdejšího zákona, nýbrž potřeba uvolnit cestu pro zamýšlenou masovou privatizaci státního a obecního bytového fondu a v neposlední řadě též pro převody družstevních bytů

---

<sup>8</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, 7 s.

a nebytových prostor.“<sup>9</sup> V roce 1992 je předložen první návrh nového zákona skupinou poslanců Federálního shromáždění ČSFR, avšak tento návrh není ani projednán z důvodu brzy konajících se voleb. Následující politická situace, která v Československu nastala – jedná se o rozdělení Československa, přípravy nového zákona pozastavila a na pořad dne se vládní návrh zákona dostal až v roce 1993. Návrh zákona byl nakonec přijat jako zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňující některé další zákony (zákon o vlastnictví bytů), avšak byl doprovázen složitými projednáními a mnoha pozměňovacími návrhy, které si vzájemně odporovaly.

BytZ se neobešel bez nedostatků, což také dokazují mnohé novelizace, kterými si zákon během několika let prošel. Za nejvýznamnější se dá označit novela třetí – zákon č. 103/2000 Sb., která mění pojetí správy bytů s nebytovými prostory a další věci, týkající se této oblasti a upřesnila problematiku doposud nejasných ustanovení. Avšak mezi nejdůležitější bod novely patřila úprava společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby, vznikající *ex lege*. „V této souvislosti bylo přijato vládní nařízení, kterým se vydávaly Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.“<sup>10</sup> Ale i tak zůstalo mnoho věcí v zákoně neopraveno a tím může způsobit nemalé problémy v rámci výkladu. „I přes všechny nedostatky a omyly se ukázalo přijetí zákona č. 72/1994 Sb. jako krok správným směrem.“<sup>11</sup> Podle Českého statistického úřadu bylo při sčítání obyvatelstva k 1. 3. 2001 ve vlastnictví jak fyzických tak právnických osob celkem 421 547 bytů. I když to není tak velký nárůst jako v 90. letech 20. století, kdy probíhala privatizace, odkazují tyto statistiky na stále vzestupnou tendenci.

V neposlední řadě je třeba v případě právního vývoje vlastnictví bytů zmínit poslední a zásadní změnu v tomto směru, kterou k 1. 1. 2014 přinesl NOZ. Ten přináší nejen nový pojem, a to bytové spoluvlastnictví, ale také další novinky, které jsou obsaženy v § 1158 – 1222 zákona č. 89/2012 Sb. Právě o této poslední právní úpravě bude v následujících částech pojednáváno.

---

<sup>9</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, 9 s.

<sup>10</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář . 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, XII s.

<sup>11</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, 10 s.

#### 4. BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Bytové spoluvlastnictví a tudíž také vlastnictví bytů není v České republice nijak hluboce historicky zakořeněno, jak již bylo řečeno. S první právní úpravou právě bytového vlastnictví se setkáváme v zákoně č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů a teprve až v roce 1994 se objevují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a k bytům a nebytovým prostorům v rámci přijetí zákona č. 72/1994 Sb. Tzv. transformační zákon, zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových vztahů v družstvech, poskytl základ pro privatizaci bytů a bytových družstev. „Pro transformaci bytových družstev i převody družstevních bytů z vlastnictví těchto družstev do vlastnictví nájemců bytů byl nutný další nový předpis a tuto funkci plnil zákon o vlastnictví bytů, který upravoval vznik bytového vlastnictví jako jednu z možností privatizace bytového fondu.“<sup>12</sup> Závazně se tento zákon zabýval převodem bytů z vlastnictví určitých bytových družstev, jako jsou například bývalá stavební bytová družstva. BytZ byl zásadní v případě stavby bytů nových, u kterých se již předpokládal následný převod bytů do vlastnictví. Důležitým byl zákon také při již zmíněné privatizaci jak bytového fondu bytových družstev, tak při privatizaci bytového fondu obcí.

Právě privatizace bytového fondu za účelem převodu bytů do vlastnictví a velký rozmach výstavby domů, které měly sloužit pro následný prodej jejich bytů do vlastnictví, byly počátkem nemalého rozvoje vlastnictví bytů v České republice. Na základě BytZ se neustále počet vlastníků bytů nebo nebytových prostor navyšoval, a právě proto je nezbytné, aby úprava bytového spoluvlastnictví měla nejen takové kvality, ale také aby jeho úprava byla srozumitelná, jednoduchá a zřejmá, aby dobře mohla sloužit samotným vlastníků bytů a nebytových prostor. Kvalita samotného zákona je důležitá pro dostatečný výkon vlastnického práva k bytům a nebytovým prostorům. Srozumitelnost je nepostradatelná pro jakýkoliv zákon, aby byl jeho obsah jasně použitelný a využitelný. Zároveň úprava zákona musí být schopna postihnout možné vznikající problémy, které k bytovému spoluvlastnictví samozřejmě nepostradatelně patří.

---

<sup>12</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář . 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, XI s.

Nedostatky v dosavadních právních úpravách bylo potřeba co nejúčelněji vyřešit, proto se můžeme setkat s několika návrhy na změny zákona bytového spoluvlastnictví. Nového a původně smyšlením samostatného zákona jsme se bohužel nedočkali. Zásadní změnou v oblasti bytového spoluvlastnictví dochází přijetím NOZ, který nabývá účinnosti k 1. 1. 2014.

Do NOZ je bytové spoluvlastnictví inkorporováno přímo, a to do části třetí – absolutní majetková práva, díl čtvrtý a oddíl pátý. Samotná právní úprava bytového spoluvlastnictví je v NOZ pojata spíše stručněji než bychom si mohli myslet. Proto je pravděpodobné, že se především zprvu budeme potácet s nejrůznějšími problémy a nejasnostmi, než si novou právní úpravu bytového spoluvlastnictví každý osvojí. NOZ také v mnohém odkazuje v rámci bytového spoluvlastnictví na jiné části obsažené v jeho obsahu a tím zákonodárce poukazuje na další instituty existující v nové právní úpravě.

Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty. Dům dle NOZ nebude (až na některé výjimky) samostatnou věcí, nýbrž součástí nemovité věci (pozemku nebo práva stavby).

Za vhodné považuji zmínit § 3063 NOZ, který je v části přechodných ustanovení. Toto ustanovení zní:

*Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle 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), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*

Z tohoto ustanovení lze vyčíst, že jestliže nabyvatel získá v domě alespoň k jedné jednotce vlastnické právo ještě před účinností NOZ, tudíž podle zákona o vlastnictví bytů, jsou nadále upraveny vlastnická práva k dalším jednotkám v tomto konkrétním domě totožně podle BytZ i po nabytí účinnosti NOZ



## 4.1 JEDNOTKA

Budeme-li hovořit o vzniku vlastnického práva k jednotce, neshledáváme žádnou výraznou změnu v porovnání BytZ s NOZ, pokud vynecháme zásadu *superficies solo cedis* (tj. povrch ustupuje půdě) a nově pojatý obsah pojmu jednotka. „Spíše nutno zkoumat, jak dalece toto přechodné ustanovení cílí na celý právní režim založený zákonem o vlastnictví bytů a právní režim založený novým občanským zákoníkem. Odlišnosti v těchto dvou právních režimech nespočívají ani tak v odlišnosti způsobu momentu vzniku vlastnictví k jednotce, nýbrž v tom, že návazně na vznik vlastnictví je upravována správa jednotek, bytového domu a pozemku a subjekt, který tuto správu provádí.“<sup>13</sup>

Bytové spoluvlastnictví v NOZ zdůrazňuje základní pojetí vlastnictví bytů a v této úpravě je postaveno na principu spoluvlastnictví nemovité věci (v zásadě pozemku a na něm postaveného domu) založené vlastnictvím jednotek. Jde o vlastnictví jednotky, ze které vyplývá spoluvlastnictví vlastníků k nemovité věci. „Definice jednotky odráží koncepci bytového spoluvlastnictví jako vzájemně spojené a neoddělitelné entity příslušné prostorově oddělené části domu na straně jedné a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci (domu, jakož i zastavěného pozemku). Základním faktorem vymezujícím jednotku a bytové spoluvlastnictví je prostorově oddělená část domu v podobě bytu, nebytového prostoru či souboru bytů a nebytových prostorů. Zákon v tomto ohledu akcentuje jednotku jako věc nemovitou.“<sup>14</sup> Další změnou, kterou přinesl NOZ je definice společných částí, které jsou společné s nemovitou věcí, a kterou nová právní úprava pojímá v širším pohledu. Za společnou část je považován také pozemek, na kterém se konkrétní nemovitost nachází a výlučnému vlastníku jednotky je umožněno tzv. spoluužívání právě společných částí domu, stejně jako užívání, spravování svého bytu nebo možnost jej nějakým způsobem např. přestavovat.

Vznik jednotky je definován již v právní úpravě zákona o vlastnictví bytů. Jak samotná jednotka vzniká, upravuje přímo i NOZ, a to následovně:

- výstavbou

<sup>13</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář . 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, XIV s.

<sup>14</sup> Hurdík, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013. 223 s.

- rozhodnutím soudu
- zápisem do veřejného seznamu (vkladem vlastnického práva k jednotkám)

## 4.2 PRÁVA A POVINNOSTI

Z nové právní úpravy také vyplývají určitá práva a povinnosti, které zavazují vlastníky jednotek. Je tím například zdržení se jakéhokoliv chování, které by vedlo k nemožnosti vykonání údržby nebo opravy v domě či na jeho pozemku, nebo je vlastníkovi jednotky povinností zpřístupnit byt či nebytový prostor ve chvíli, kdy vykonává určité opravy a stavební práce pro kontrolu těchto prostor. Samozřejmě vlastník nesmí ohrožovat nebo poškozovat svou přestavbou společné prostory. Naproti tomu ten, kdo stojí na postu správce bytové jednotky má oprávnění požadovat zpřístupnění do bytu nebo nebytového prostoru. K takové situaci může dojít například v případě, kdy si chce ověřit, že právě různými opravami vlastník nezasahuje do společných částí domu. Vlastníkovi, který jakkoli porušuje své povinnosti, může být jednotka soudně odebrána. Povinností vlastníka je také starat se o svůj byt nebo nebytový prostor ku prospěchu ostatních a dbát na dobrý stav nemovitosti. „Zákon výslovně stanoví oprávnění vlastníka rozdělit vlastnictví jednotky na spoluvlastnické podíly a vytvořit tak spoluvlastnictví jednotky, pokud toto oprávnění nebylo vyloučeno. Spoluvlastníci jednotky, vč. manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, musí udělit plnou moc společnému zástupci za účelem jednotného výkonu jejich práv vůči osobě odpovědné za správu domu.“<sup>15</sup>

## 4.3 PŘEVOD VLASTNICTVÍ K JEDNOTCE A PODÍL

V nové právní úpravě bytového spoluvlastnictví je taktéž nově upraven převod vlastnictví k jednotce, kdy osoba, která spravuje dům, již není povinna vypořádávat příspěvky poskytované na správu nemovitosti vlastníkem. V případě takového převodu vlastnictví k jednotce je povinen převodce uvést všechny možné dluhy, které mu vznikly v souvislosti se správou domu, jakož i pozemku, a které přecházejí na nabyvatele.

Dalším pojmem, který je vhodné zmínit v rámci právní úpravy bytového spoluvlastnictví je podíl a jeho velikost na částech domu, které jsou společné pro vlastníky. Podíl mezi vlastníky jednotky dělíme buď stejným podílem, dále podle

<sup>15</sup> Hurdík, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013. 224 s.

umístění nebo rozměrů bytu či nebytového prostoru a poslední možností jak lze podíl rozdělit je rozdílem ve velikosti podlahové plochy samotného bytu v porovnání s rozměry podlahových ploch ostatních bytů, které se nacházejí v konkrétním domě. „Dosavadní způsob určení velikosti podílů na společných částech domu v závislosti na poměru podlahové plochy bytu či nebytového prostoru k celkové ploše všech bytů a nebytových prostorů je tak způsobem použitelným až jako třetí v pořadí; výchozím způsobem určení podílů na společných částech je určení podle hodnoty bytů a nebytových prostorů či jejich určení jako stejné. Vlastník jednotky se nově může domáhat změny určení podílů na společných částech, došlo-li k jejich určení podle hodnoty bytu či nebytového prostoru, v případě podstatné změny okolností.“<sup>16</sup>

#### 4.4 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Jak uvádí NOZ ve svém § 1194, v případě společenství vlastníků jde o právnickou osobu, která je ustavena za účelem zajištění správy domu a jeho pozemku. Nově již nevzniká společenství vlastníků *ex lege* jak tomu je v BytZ, ale jak přímo uvádí NOZ ve svém ustanovení § 1204, dochází tomu teprve na základě zápisu do veřejného rejstříku. Dále ustanovení § 1198 NOZ poukazuje na to, že vlastníci jednotek založí společenství vlastníků tehdy, kdy se v domě nachází alespoň pět jednotek, přičemž minimálně tři jednotky musejí být ve vlastnictví tří různých vlastníků. Rozdílným oproti BytZ je fakt, že dle NOZ mají vlastníci možnost založit společenství vlastníků i v případě menšího počtu jednotek, tudíž menšího než pět jednotek, a to na základě společného postoje všech vlastníků jednotek. Jestliže nedojde ke vzniku společenství vlastníků, je v zákoně přímo uvedeno, že osobou, na kterou spadá odpovědnost správy domu, je správce. Je jím buď ze zákona většinový vlastník, nebo osoba, kterou si zvolí sami vlastníci jednotek.

„Společenství vlastníků je v rozsahu naplňování účelu společenství, tj. zajišťování správy domu a pozemku, majetkově autonomní. Členství ve společenství je neoddělitelně spjata s vlastnictvím jednotky. Členství vzniká nabytím, resp. zaniká pozbytím vlastnictví jednotky. Vlastníci jednotek jsou při uplatňování práv vzniklých vlastníkům z vad jednotky zákonně zastoupeny

---

<sup>16</sup> Hurdík, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013. 226 s.

společenstvím.“<sup>17</sup> V případě, že vzniknou společenství vlastníků dluhy, ručí za ně jeho člen, tedy vlastník jednotky. Vlastník jednotky ručí za dluhy podle velikosti podílu, který má na společných částech.

#### **4.5 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

Mezi orgány společenství vlastníků patří shromáždění, který je nejvyšším orgánem společenství vlastníků, dále mezi orgány NOZ řadí výbor, který zastupuje roli statutárního orgánu. Je možné na místo výboru jako statutárního orgánu stanovami určit předsedu společenství vlastníků. V neposlední řadě je možné taktéž stanovami zřídit další orgány společenství vlastníků, ale v případě jejich zřízení nesmí zasahovat do působnosti shromáždění nebo statutárnímu orgánu. Členem jakéhokoliv orgánu společenství vlastníků se může stát jen fyzická osoba, která je svéprávná a bezúhonná. Jedná-li se o právnickou osobu, tak tyto podmínky musí splňovat zástupce právnické osoby.

Díky účinnosti NOZ, vzniká možnost pomoci rozhodnutím soudu vlastníků jednotek, jestliže jde o rozhodování ve věcech shromáždění. Na soud se může vlastník obrátit ze dvou důvodů:

- „ve věcech, o nichž bylo sice rozhodnuto, přehlasovaný vlastník však s rozhodnutím nesouhlasí; takový vlastník může současně žádat dočasný zákaz jednání podle rozhodnutí, jež napadá. Návrh lze podat ve tříměsíční lhůtě
- nový občanský zákoník rovněž zakotvuje oprávnění každého vlastníka požádat soud, aby rozhodl v záležitosti, o níž nebylo rozhodnuto pro nedostatek usnášeníschopnosti shromáždění.“<sup>18</sup>

V obou těchto uvedených případech je nutná opravdu závažná příčina, která dává možnost zásahu soudu.

#### **4.6 ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

Zrušení společenství vlastníků je přímo upraveno v NOZ a to v § 1215 a v § 1216. Ke zrušení společenství vlastníků dochází tehdy, kdy zaniká vlastnické právo ke všem jednotkám. V porovnání se BytZ, jde současnou právní úpravou o

---

<sup>17</sup> Hurdík, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013. 226 s.

<sup>18</sup> Hurdík, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013. 228 s.

širší pojetí. Avšak zánik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě není jediným způsobem, kterým lze dosátn zrušení společenství vlastníků. O tom nám hovoří § 1215 odst. 2 NOZ:

*Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.*

#### **4.7 ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ**

Bytové spoluvlastnictví se zruší vkladem do katastru nemovitostí na základě:

- dohody vlastníků jednotek, že touto dohodou dojde k přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci
- dohody mezi manželi o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, jsou-li všechny jednotky ve společném jmění
- prohlášení vlastníka všech jednotek v domě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci.

Jak v případě obou dohod, tak u prohlášení se dle NOZ vyžaduje písemná forma. Vhodné za zmínku stojí také ustanovení § 1219 NOZ, který říká, že:

*Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového vlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.*

## 5. PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ DLE ZÁKONA Č. 89/2012 SB.

V této kapitole se zaměřím na celkovou a podrobnou úpravu bytového spoluvlastnictví tak, jak ho upravuje nový občanský zákoník s účinností od 1. 1. 2014. Zákon č. 89/2012 Sb. začlenil kapitolu bytového spoluvlastnictví do části třetí nazvané absolutní majetková práva, hlavy druhé, dílu čtvrtého, který upravuje spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví je upraveno v § 1158 - § 1222 NOZ, kdy představuje právě zvláštní typ spoluvlastnictví.

### 5.1 OBECNÁ USTANOVENÍ (§ 1158 - § 1162)

V ustanovení § 1158 NOZ je vymezen pojem bytového spoluvlastnictví. O bytovém spoluvlastnictví obecně pojednává předchozí kapitola. Odstavec první nám představuje definici bytového spoluvlastnictví, neboť jde o novou právní úpravu zakotvenou do našeho práva. *Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.* V tomto odstavci je také stanoveno, v jakém okamžiku je vznik bytového spoluvlastnictví možný. Může se tak stát na základě existence domu alespoň s dvěma byty. Více o bytovém spoluvlastnictví, jeho obecná charakteristika se nachází v kapitole čtvrté mé práce. Odstavec druhý zmiňuje skutečnost, že vše, *co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.* Pojem byt a nebytový prostor není pro nás žádným zcela novým pojmem. Můžeme se s nimi setkat již v předešlé právní úpravě (BytZ). Novinka, která se objevuje v současné právní úpravě je pojem soubor bytů nebo nebytových prostorů. Byt je definován v § 1159 NOZ, jakožto prostorově oddělená část domu – v tomto smyslu se definice dotýká také nebytového prostoru. Avšak v NOZ nalezneme další charakteristiku bytu, a to v § 2236 NOZ, kde je definován ve zvláštním ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Pro potřeby bytového spoluvlastnictví se budeme řídit úpravou § 1159 NOZ.

„Pokud jde o soubor bytů nebo nebytových prostorů, není zcela zřejmé, zda zákonodárce činí předmětem právní úpravy zvláštní věc hromadnou či měl na mysli prostě stav, kdy jeden subjekt vlastní více bytů, ani jaký je zvláštní účel

daného ustanovení.“<sup>19</sup> Můžeme se domnívat, že je jako jeden byt myšleno například celé jedno podlaží. To však záleží na původním vlastníkovi budovy, jak byty nebo nebytové prostory v prohlášení vymezí.

V souvislosti s § 1158 NOZ je důležité definovat pojem jednotka, jelikož jde o stěžejní pojem této právní úpravy. Definicí jednotky obsahuje ihned následující ustanovení, konkrétně § 1159 NOZ - *jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.* Jak z textu jasně vyplývá, dochází zároveň k definici bytu. V nové právní úpravě nalzáme obecnější charakteristiku, než tomu bylo například v BytZ. Dá se říci, že o definici bytu úplně tak nejde, neboť je pouze charakterizována jeho hlavní vlastnost, a to, že jde o prostorově oddělenou část domu. Z toho lze také odvodit skutečnost, že nelze použít ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou součástí domu. Jak je již uvedeno výše, vlastník v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě konkrétněji vymezí byt nebo nebytový prostor. Tento úkon vlastníka budovy je velmi důležitý, neboť jen na základě takto vymezeného bytu či nebytového prostoru je zajištěna existence samotné části domu. V případě, že je vlastník nevymezí, tvoří tzv. nesamostatnou část domu. „Takové prostory náležejí do společných částí domu.“<sup>20</sup> Mimo jiné na to také odkazuje judikatura, konkrétně rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4670/2008.<sup>21</sup>

NOZ v § 1159 taktéž označuje jednotku za věc nemovitou. Za důležité považuji zmínit, že pojem jednotka je v NOZ úplně nově. Dle tohoto ustanovení jednotka obsahuje byt a zároveň podíl na společných částech nemovité věci. Jedná se o hlubší definici, než tomu bylo v případě jednotky doposud. V předchozí právní úpravě byla jednotka, dá se říci jakýmsi pouhým synonymem pojmu byt nebo nebytový prostor. Jak uvádí důvodová zpráva, je byt a spoluvlastnický podíl na společných částech neoddělitelnou součástí jednoho celku.

---

<sup>19</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 11 s.

<sup>20</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 17s.

<sup>21</sup> *Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 4670/2008*: 1) Jestliže prostory v domě nebyly jako jednotka ve smyslu zákona o vlastnictví bytů platně vymezeny, tvoří nesamostatnou část domu a vlastnické právo k nim není možné určit. Nelze však vyloučit určení, že žalobce je „vlastníkem určité konkrétně vymezené prostory v domě jako součástí tohoto domu“, je-li vlastníkem domu. 2) Jestliže žalobce žádá určení svého (výlučného) vlastnického práva k věci a v řízení vyjde najevo, že je jen jejím spoluvlastníkem, není povinností soudu vyzývat ostatní spoluvlastníky, aby se k řízení připojili.

Další ustanovení, která náleží mezi obecná ustanovení, je § 1160 NOZ, které upravuje pojem společné části. Nejedná se pouze o společné části domu, ale je pod tímto pojmem zahrnut pozemek patřící k domu, vedlejší stavby, jako jsou například garáže, ale také technická zařízení. Z ustanovení odstavce prvního vyplývá, že *společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně*. Není vyloučeno, že budou takové části nemovité věci, které budou společné pro všechny vlastníky jednotek, i když nebudou podle své povahy sloužit všem vlastníkům jednotek společně. Konkrétně se tím bude zabývat prováděcí právní předpis, na který také ve svém ustanovení odkazuje § 1222 NOZ, hovořící o tom, že prováděcí předpis stanoví, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné.

Odstavec druhý je oproti prvnímu odstavci konkrétnější, jelikož přímo stanovuje, co je považováno vždy za společnou část. Za společný se považuje pozemek, na němž se nachází dům (je-li tento pozemek ve vlastnictví vlastníků jednotek), stejně tak je společné věcné právo, které zakládá vlastníkům právo mít na pozemku dům – právo stavby. Dále je přímo upraveno, že jde také o stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí. Důležité je také dodržování pravidel společných částí i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. Za podstatné můžeme považovat takové společné části, které neodmyslitelně patří k hlavní konstrukci domu. Jsou jimi například základy domu, schodiště, komíny, střecha, okna, fasáda domu atd. Jelikož se tato úprava vztahuje také na společné části patřící k výlučnému užívání jednomu vlastníku, je potřeba určit i je. Jsou to například sklepní kóje. Vše co patří mezi stavební části společné pro všechny vlastníky jednotek společně, je možné stanovit v prohlášení vlastníka. Stejně tak je možné upravit, co mezi společné všem vlastníkům nepatří.

Do úpravy týkající se společných částí je nepostradatelné také zahrnout určení podílů na těchto společných částech. Tato úprava je obsažena v § 1161 NOZ a nově mění doposud existující pravidla úpravy výpočtu velikosti podílu na společných částech domu. Podíly na společných částech se dle nové právní úpravy dají určit několika způsoby. Nejprve jde o podíl, který se určí *se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu*, další možností určení podílů je ten, že všechny podíly jsou rozděleny *jako stejné* a v neposlední řadě je možností to, že jsou podíly *stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové*



*podlahové ploše všech bytů v domě.* Poslední zmiňovaná možnost určení podílů je také jedinou, která byla doposud upravena v BytZ.

Z toho se dá také vyvodit, že zbylé dvě možnosti určení podílů jsou zcela nově upraveny. U určení podílů, které jsou rozděleny na stejnou velikost, není rozhodující, že by měly být plochy jednotlivých bytů stejné. Může nastat situace, že podíly budou určeny na stejnou velikost, i když budou mít byty jinak veliké rozměry. To samozřejmě může předcházet určitým problémům mezi vlastníky jednotek, protože tuto skutečnost mohou brát za nespravedlivou vůči těm, co mají byty s menší vyměřenou plochou. Proto by bylo vhodné spíše tuto variantu určení podílů nedoporučovat. V případě určení podílů na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, je umožněno určit podíly v takovém rozsahu, kdy se zohledňují také různé povahové přednosti, nedostatky, vybavenost, mimořádné nebo nedostatečné vlastnosti bytu.

V neposlední řadě je zapotřebí upravit změnu velikosti podílů, na což také poukazuje § 1162 NOZ. V odstavci prvním je upravena možnost, aby se vlastník jednotky domáhal nového určení podílu na společných částech, pokud se domnívá, že dosavadní podíl je určen nespravedlivě. Jak se dá očekávat, během času není vyloučena situace, kdy dochází v domě ke změnám, které mají za následek takové změny, které prohlášení neupravuje nebo s takovými změnami vůbec nepočítá. Na základě těchto skutečností, se může vlastník začít domnívat, že velikost podílu jemu určený je nespravedlivý. Proto je mu dáno právo domáhat se změny určení podílů. Je ovšem nutné zdůraznit to, že ne vždy se jedná o takovou nespravedlnost, jak se vlastník domnívá. Nutné je, aby došlo ke změně poměrů a to natolik výrazným, že z toho bude vyplývat zjevná nespravedlnost. Taková změna musí zároveň se zmiňovanou nespravedlností přímo souviset. Vlastník se tedy nemůže domáhat změny určení, jestliže se spolu výrazné změny na domě a velikost podílu na společných částech neprolínají.

Odstavec druhý umožňuje vlastníku jednotky obrátit se na soud v případě, nedojde-li na základě jeho návrhu ke změně prohlášení. Změna prohlášení se musí řídit podle § 1169 NOZ. Aby mohlo dojít ke změně, vyžaduje se podle zákona uzavření dohody se souhlasem vlastníků jednotek s většinou hlasů. Jestliže nedojde k uzavření dohody, nemůžou být změny uskutečněny a vlastníku

jednotky nezbývá již jiná možnost, než se obrátit na soud a domáhat se u něj rozhodnutí o změně prohlášení.

## 5.2 VZNIK JEDNOTKY (§ 1163 - § 1169)

Ustanovení § 1163 - § 1165 NOZ vymezují právní skutečnosti, které se týkají vzniku jednotky. V porovnání s úpravou BytZ, NOZ mnoho změn v tomto směru nepřinesl. Změny, kterých si lze v porovnání povšimnout jsou spíše pouze v pojmovém vyjádření a nijak vážně nově na jednotlivce nedopadají.

V NOZ je ponechán již zažitý předpoklad vzniku bytového spoluvlastnictví. Jde o vznik jednotek, kdy spoluvlastnictví vzniká v momentě existence domu, alespoň se dvěma byty. „Podle nového občanského zákoníku může ke vzniku jednotky dojít původním (originárním) nebo odvozeným (kogentním) způsobem.“<sup>22</sup> Původním způsobem vzniká jednotka její výstavbou nového domu nebo v případě již existujícího domu, její přístavbou, nástavbou nebo vestavbou. Existují i další možnosti vzniku jednotky, a tím je například rozhodnutí soudu v momentě neschopnosti mezi spoluvlastníky se domluvit nebo v případě ujednání mezi manželi při vypořádání společného jmění.

Vznik jednotky výstavbou je nutný uskutečnit až teprve na základě smlouvy o výstavbě. Z ustanovení § 1163 NOZ lze vyčíst, že jednotka vznikne, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, taktéž musí mít i byt již obvodové stěny. Pro porovnání, podle zákona o vlastnictví bytů stačilo, aby měl dům obvodové stěny a střešní konstrukci, což mohlo mít za následek, že v případě vestavby nebo stavebních úprav uvnitř domu splňoval takový dům podmínky pro vznik jednotky pokaždé. Právě proto nový občanský zákoník začlenil do své úpravy krom obvodových stěn a střešní konstrukce také byt, který je také uzavřen obvodovými stěnami.

V § 1164 odst. 1 NOZ je uveden další způsob vzniku jednotky, a to prohlášením vlastníka nemovitosti na základě zápisu do veřejného rejstříku, v tomto případě do katastru nemovitostí. Tímto prohlášením dochází k rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. „Rozdělením nemovité věci vzniká opět nemovitá věc (v daném případě jednotka), přičemž

---

<sup>22</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 47 s.

důsledkem rozdělení je v tomto případě zvláštní typ spoluvlastnictví takto rozdělené nemovité věci – bytové spoluvlastnictví založené na vlastnictví jednotek.<sup>23</sup> Dále musí mít prohlášení písemnou formu a musí se týkat celé budovy. Avšak za vhodné v tuto chvíli považuji argumentovat rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. Cdo 1068/2000. Tehdy Nejvyšší soud uvedl, že dané prohlášení vlastníka se nemusí vztahovat pouze na celou budovu, ale pokud je konkrétní vchod přístupný jedním vchodem a z ostatních částí budovy do něj nelze vstoupit, lze ho považovat za samostatnou budovu.<sup>24</sup> Tímto se budeme pravděpodobně řídit i nadále, tedy i v případě, že o tom nový občanský zákoník přímo nehovoří.

Odstavec druhý § 1164 NOZ uvádí možnosti vzniku jednotky v případě, jestliže se na tom ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví, či při jeho zrušení a vypořádání. Oddělení ze spoluvlastnictví se pojí s ustanovením § 1140 NOZ a v případě zrušení a vypořádání jde o § 1141 a následující NOZ. Vznik jednotky je také možný ve chvíli ujednání mezi manželi při změně nebo při vypořádání společného jmění. I v těchto případech vzniku jednotky je nutný zápis do veřejného seznamu.

S odkazem na § 1140 NOZ je zakořeněno, že nikdo nemůže být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví. Tím je dána možnost spoluvlastníka chtít oddělení ze spoluvlastnictví, pokud je to možné. Jestliže to možné není, vstupuje na scénu zrušení spoluvlastnictví a jeho následné vypořádání. Ke zrušení dochází dohodou spoluvlastníků v písemné formě, ve které je nutné uvést způsob vypořádání. V BytZ bylo zakázáno dělit dům s byty, ve kterém je alespoň jeden byt pronajatý. To již v NOZ není problémem, jelikož v tomto případě je dána pouze jakási výhoda nájemci, v možnosti předkupního práva k jednotce. Předkupní právo k jednotce je upraveno v § 1187 tohoto zákona.

V souvislosti se vznikem jednotky musíme počítat i s možným zásahem soudu, jak upravuje § 1165 NOZ. K rozhodnutí soudu dochází ve chvíli, kdy není možná dohoda mezi spoluvlastníky, ať při zrušení a vypořádání nebo při oddělení spoluvlastnictví. Dovolat se soudu mají možnost i manželé v případě změny

---

<sup>23</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 52 s.

<sup>24</sup> *Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1068/2000*: Celek, který je přístupný pouze jedním vchodem a od ostatních celků je oddělen jen stěnami, je možno pro účely zákona o vlastnictví bytů považovat za budovu.

rozsahu a při vypořádání společného jmění. Soud rozhoduje na základě návrhu jednoho či více spoluvlastníků. Při rozhodování se soud pokusí o rozdělení společné věci, a to i v okamžiku, kdy nelze věc rozdělit podle velikosti podílů, se kterými disponují jednotliví spoluvlastníci. Tehdy je nutno takový rozdíl vyrovnat finančně. Jestliže není možné danou věc rozdělit, soud ji přikáže jednomu nebo více spoluvlastníkům. Pokud nastane situace kdy ani jeden ze spoluvlastníků věc nechce, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě. Rozhodnutí soudu by mělo mít povahu prohlášení, respektive mělo by mít náležitosti prohlášení, i když to ze zákona přímo nevyplývá. V případě rozhodnutí soudu vzniká jednotka právní mocí rozhodnutí.

Budeme-li hovořit o vzniku jednotky, je zapotřebí nezapomenout také na tzv. prohlášení, které je zakotveno v § 1166 NOZ. Z důvodové zprávy vyplývá v souvislosti s tímto ustanovením, že při přeměně domu na dům s jednotkami rozděluje vlastník své právo k nemovité věci na jednotky projevem své vůle. Taková vůle může být projevna právě v prohlášení. Pro vznik bytového spoluvlastnictví je prohlášení hlavním předpokladem. V § 1166 odst. 1 NOZ se setkáváme s úpravou některých náležitostí, které jsou pro prohlášení nepostradatelné. Jestliže by prohlášení nemělo některou z uvedených náležitostí, plyne z toho nemožnost zápisu prohlášení do veřejného seznamu. V prohlášení je tedy nezbytné uvést:

*a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území - a to při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Tyto všechny údaje se zavádějí do katastru nemovitostí.*

*b) údaje o jednotce - „Jednotkou se nově rozumí nejen byt nebo nebytový prostor, ale i podíl na společných částech domu a v případě jednoty vlastníka stavby a pozemku i podíl na pozemku.“<sup>25</sup> Údaje, které se o jednotce v prohlášení uvádějí, jsou zejména označení jednotlivých bytů, určení a popis společných částí a v neposlední řadě je nutné také uvést velikost podílů na společných částí.*

*c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé*

---

<sup>25</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 60 s.

*z nich* - můžeme říci, že není pevně dáno, že prohlášením přecházejí všechna práva dosavadního vlastníka.

Druhý odstavec § 1166 NOZ pojednává o tom, že vznikne-li rozdělením dům s minimálně pěti jednotkami, kde jsou alespoň tři jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků, vzniká povinnost založit společenství vlastníků. Jestliže se tomu tak stane, je nutné uvést v prohlášení náležitosti stanov společenství vlastníků. Je tomu proto, aby byla dána určitá pravidla pro správu domu do budoucna za předpokladu vzniku takového společenství. Důležitými náležitostmi jsou určení pravidel pro správu domu, pozemku a pro užívání společných částí, dále také pravidla rozpočtu a příspěvků, které směřují na účet pro různé opravy domu apod. Tyto některé náležitosti nebyly doposud zákonně upraveny, jako je tomu nyní. Jelikož se jedná o důležité vztahy vznikající ve společenství, je taková úprava nutná. A to nejen pro dobrou informovanost možných nových vlastníků jednotek. Ve druhé části druhého odstavce § 1166 NOZ je upraven případ, kdy společenství vlastníků nevznikne. V takovém případě je nutné určit někoho, kdo bude dbát na správu domu. Tato funkce je buď dočasná (než společenství vznikne), nebo může být zřízena natrvalo. Na správu domu bude dbát správce domu. Správce je určen v prohlášení stejně jako pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na správu domu.

§ 1166 odst. 3 NOZ určí, že je nutno k prohlášení přiložit půdorysy všech podlaží, kterými jsou určeny jak polohy bytů, tak polohy společných částí. Uvedeny musejí být i podlahové plochy bytů. „V praxi často dochází k chybnému vymezení jednotek a společných částí domu a přesné půdorysy nebo schémata jsou základním vodítkem pro posouzení podkladů k zápisu do veřejného seznamu při posuzování správnosti prohlášení.“<sup>26</sup>

V souvislosti s úpravou prohlášení je zapotřebí taktéž vymezit neplatnost prohlášení, které se nachází v § 1167 NOZ. Úprava tohoto ustanovení je zcela nová a v BytZ ji nenalezneme. Jak nám uvádí důvodová zpráva, v praxi se stává, že se v prohlášení vlastníka vyskytují chyby například ve vymezení společných částí domu nebo ve výpočtu podlahové plochy bytu. Z právní úpravy BytZ, v tomto případě vyplývá pouze absolutní neplatnost. Ustanovení § 1167 NOZ odkazuje na ochranu dobré víry vlastníků jednotek i třetích osob. Prohlášení je

---

<sup>26</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 65 s.

možné prohlásit za neplatné jen za podmínky, že i po rozdělení domu na dům s jednotkami je nadále jediným vlastníkem ten, kdo dům změnil.

NOZ nezapomíná ani na úpravu odstranění vady v prohlášení, které je obsaženo v § 1168. Odstavec první § 1168 NOZ souvisí s ustanovením § 1166 NOZ, kdy jednotka musí být v prohlášení dostatečně vymezena. Jestliže se objevují v prohlášení chyby, je nutné je odstranit. Proto je vymezena možnost a právo vlastníků jednotek, jestliže i přes jejich upozornění, původce prohlášení neodstraní v nejbližší možné době obsahující chyby, aby vady prohlášení odstranili vlastníci dotčených jednotek sami. Jestliže vady neodstraní ani vlastníci jednotek, může tak učinit každá osoba, která má na tom právní zájem. Osobou s takovým zájmem může být jak vlastník nebo spoluvlastník jednotky, tak jeho věřitel. Taková osoba odstraní vady jen prostřednictvím rozhodnutí soudu. § 1168 odst. 2 NOZ stanovuje, jak uvádí důvodová zpráva, že pokud dojde k neurčitému nebo nesprávnému prohlášení určení podílů na společných částech domu, nebude se k tomu přihlížet. Podíly se určí poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, ledaže se spoluvlastníci dohodnou na změně prohlášení.

Pokud se v prohlášení objeví vady, je zapotřebí je odstranit, avšak může nastat situace, kdy dojde ke změnám údajů v prohlášení. V takovém případě přichází v úvahu změna samotného prohlášení a to podle § 1169 NOZ. Co je nutné v prohlášení uvádět upravuje § 1166 NOZ. „Je třeba odlišit případy, kdy postačí rozhodnutí o změně údajů z prohlášení, kde jedním z údajů je také údaj o zapsané jednotce a spoluvlastnickém podílu na společných částech domu, od případů, kdy je třeba uzavřít smlouvu o výstavbě (§ 1172 NOZ), jejíž součástí je i prohlášení, ve znění odpovídajícím zamýšlené výstavbě.“<sup>27</sup> Dále je upozorněno na to, že je-li jednotka zatížena, je nutné zohlednit při její změně také souhlas osoby oprávněné z věcného práva. Odstavec druhý § 1169 NOZ uvádí, že je potřeba dohody dotčených vlastníků jednotek při změně prohlášení. Je tomu proto, že se taková změna může odrazit na právech a povinnostech ostatních spoluvlastníků. V porovnání s obecnou úpravou spoluvlastnictví, kdy je třeba dohoda všech spoluvlastníků, stačí v případě spoluvlastnictví bytového, dohoda přímo dotčených spoluvlastníků. Taková dohoda musí být provedena v písemné formě.

---

<sup>27</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 76 s.

Všech vlastníků bude potřeba v případě změny spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Dohoda uzavíraná mezi spoluvlastníky obsahuje změny jejich práv a povinností, které nastanou ve chvíli změny prohlášení.

### **5.3 VÝSTAVBA DOMU S JEDNOTKAMI (§ 1170 – § 1174)**

Prvním bodem upravující tuto část bytového spoluvlastnictví je smlouva o výstavbě nacházející se v § 1170 NOZ, která souvisí s úpravou § 1163 NOZ. Jedná se o druh vzniku jednotek, který se koná na základě smlouvy o výstavbě. V § 1170 odst. 1 NOZ je obsažena definice smlouvy o výstavbě - *smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek*. Strany uzavírající smlouvu o výstavbě si musejí před výstavbou ujasnit velikosti svých spoluvlastnických podílů k domu a pozemku, jelikož dle důvodové zprávy vzniká vlastnické právo k domu a pozemku dříve než vlastnické právo k jednotkám. Nově je upraveno, že pro práva a povinnosti stran se přiměřeně použijí ustanovení o společnosti, kterou upravuje NOZ v § 2716 - § 2746. Druhý odstavec tohoto ustanovení upravuje některé nezbytné údaje, které mají být obsaženy v písemné formě smlouvy o výstavbě. Jsou jimi údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Tyto náležitosti jsou upraveny v § 1166. Uvádějí se např. údaje o pozemku, domu, obci, údaje o jednotce jako je pojmenování a označení jednotlivých bytů, popis společných částí, velikost podílů na společných částech a další. Dále si strany ve smlouvě ujednájí způsob úhrady nákladů, které vznikají výstavbou domu, velikost spoluvlastnických podílů jak k domu, tak k pozemku, a to do doby, než výstavbou vznikne první jednotka. V neposlední řadě si strany ujednájí mezi sebou také náležitosti stanov společenství vlastníků, jestliže výstavbou domu vznikne alespoň pět jednotek. Není však vyloučeno, že společenství vlastníků bylo zřízeno již dříve.

Dochází-li k uzavření smlouvy o výstavbě v rozestavěném domě, budou se strany smlouvy řídit § 1171 NOZ. Jestliže je dům rozestavěn, ale jednotlivé byty prozatím ne, ujednájí si strany smlouvy spoluvlastnické podíly v takové velikosti, která odpovídá velikosti podílů budoucích vlastníků na společných částech. NOZ přímo neupravuje rozdíl mezi rozestavěným bytem a bytem, proto je vhodné zaměřit se na to, jak rozestavěný byt upravuje BytZ - *rozestavěným bytem se*

*rozumí soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*

Ustanovení § 1171 NOZ tedy upravuje případ, kdy probíhá výstavba v již rozestavěném domě ať už stavební změnou, vestavbou, přístavbou nebo nástavbou. Převody spoluvlastnických podílů k nemovité věci jsou přímo upraveny v § 1172 NOZ. „V případě upraveném v § 1171 NOZ se bude postupovat stejně, pokud jde o nutnost ujednání velikosti spoluvlastnických podílů, není však řešen jejich převod tak, jak je tomu v § 1172 NOZ. Bez dohody o převodu podílu by se stal původní stavebník a vlastník pozemku i výlučným vlastníkem rozestavěného domu coby součástí pozemku.“<sup>28</sup>

Výše zmíněný § 1172 NOZ upravuje vznik jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou. V odstavci prvním § 1172 NOZ je řešena situace, kdy je již dům vystavěn, ale doposud v něm nejsou vymezeny jednotky. Strany musejí ve smlouvě o výstavbě vymežit jednotky v domě, jestliže dům již existuje, ale jednotka teprve vzniká. Stejně musejí postupovat strany smlouvy při vymezení spoluvlastnického podílu zájemce o novou jednotku. Tento podíl souhlasí s velikostí spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech. NOZ však v žádném svém ustanovení neobsahuje definici nástavby, přístavby ani stavební úpravy domu. Musíme se proto obrátit jak je jednak upravuje BytZ, kde se definice nacházejí, tak na stavební zákon – č. 183/2006 Sb., který ve svém § 2 odst. 5 pojednává o tom, co se rozumí změnou dokončení stavby:

*Změnou dokončené stavby je*

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*

Jelikož chybí tyto definice v NOZ, je nutné v případě změn vycházet právě ze stavebního zákona. Může ovšem nastat situace, o které vypovídá odstavec druhý § 1172 NOZ, kdy dojde ke vzniku jednotky nebo již u existující jednotky

---

<sup>28</sup> *Kabelková, E., Schödelbauerová, P.* Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 94 s.



dojde ke změně formou nástavby, přístavby či stavebními úpravami v domě, kde jsou jednotky již vymezeny. V takovém případě postačí, že si smluvní strany ve smlouvě o výstavbě ujednájí jen změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky. V přeneseném slova smyslu, po změně nebo vzniku nové jednotky musí být provedeny všechny převody tak, aby plně souhlasily novým velikostem spoluvlastnických podílů.

Za důležitý považuji v rámci výstavby domu s jednotkami § 1173 NOZ, který upravuje odchylky od určení jednotek. K tomuto ustanovení se velmi důrazně vyjadřuje důvodová zpráva, která poukazuje na problém, který se často vyskytuje v praxi. Jde o potíže vyvolané skutečností, že při výstavbě domu dochází k odchylkám od ujednaného určení jednotek, ať se jedná o odchylky spojené s bytem, nebytovým prostorem či se společnými částmi. Strany mají možnost si ve smlouvě ujednat, jaké odchylky budou nepřípustné nebo jaké přípustné budou a také jak se budou řešit jejich důsledky. Neměli bychom však takové ujednání považovat za obligatorní náležitosti smlouvy. Nadále důvodová zpráva navrhuje stanovit, jestliže smlouva o výstavbě toto neupravuje, fikci řádného provedení výstavby. Jde tedy o řádné plnění smluvních povinností, jestliže vznikne nepatrná odchylka a zároveň taková, že ji daný spoluvlastník měl a mohl očekávat. Díky tomu nedojde mezi dotčenými osobami k nejistotě, zda došlo vůbec splnění, nebo bylo-li plněno vadně. Je to také jakýsi podnět pro strany smlouvy, aby si mohly případně vytvořit vlastní pravidla. Z tohoto ustanovení také vyplývá, že dojde-li mezi stranami smlouvy ke sporu v případě odchylky, bude o jejich důsledcích a vypořádání rozhodovat soud.

Poslední ustanovení týkající se pododdílu výstavby domu s jednotkami je § 1174 NOZ, který ve svém prvním odstavci uvádí, že až do vzniku jednotky zůstávají strany smlouvy o výstavbě podílovými spoluvlastníky věci nemovité. Z toho vyplývá, že se na ně bude vztahovat právní úprava podílového spoluvlastnictví NOZ. Budeme-li hovořit o správě společné věci s odkazem na § 1126 NOZ, kdy každý spoluvlastník disponuje oprávněním k účasti na její správě a hlasy spoluvlastníků se určují podle velikosti jejich podílů při rozhodování. V okamžiku vzniku podílového spoluvlastnictví se strany řídí jak ustanovením smlouvy o výstavbě, tak ustanovením o společnosti. Právní úprava společnosti se nachází v § 2716 a následující NOZ. Ve druhém odstavci § 1174 NOZ je přímo

stanoveno, že se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění v bytové spoluvlastnictví v okamžiku vzniku jednotky.

#### **5.4 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY**

##### **(§ 1175 - § 1188)**

Další částí úpravy bytového spoluvlastnictví jsou práva a povinnosti vlastníka jednotky, které jsou obsaženy v § 1175 - §1188 NOZ. K vymezení práv a povinností dochází na základě § 1175 NOZ. Jelikož jde o vlastníka jednotky, má práva a povinnosti, které upravuje odstavec první - *vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části*. Povinností vlastníka jednotky je dbát na to, aby žádným způsobem nezatížil výkon stejných práv dalšímu vlastníku nebo neohrozil či nepoškodil společné části. „Podpůrně se při posuzování porušování práv vlastníka použijí ustanovení týkající se omezení vlastnického práva podle § 1013, tj. omezení, podle kterých se vlastník zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.“<sup>29</sup> Klade se důraz jak na práva ostatních vlastnických bydlících spoluvlastníků, tak na spoluvlastnictví domu.

Odstavec druhý § 1175 NOZ upravuje povinnost vlastníka jednotky udržovat svůj byt v takovém stavu, jaký se od něj očekává. Stejně je tomu nově také u společných částí domu, které má vlastník jednotky ve výlučném užívání. Společnými částmi domu spadající do výlučného vlastnictví vlastníka jednotky rozumíme např. balkony, terasy, sklepní kóje a další.

Dalším bodem této části je povinnost řídit se pravidly pro správu domu, které upravuje § 1176 NOZ. *Vznikem vlastnického práva k jednotce, vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí*. Pravidla, kterými se vlastník jednotky musí řídit, jsou stanovena buď přímo zákonem, anebo jsou určena projevem soukromé vůle. Důvodová zpráva uvádí, že zákonnými pravidly se vlastník jednotky musí řídit vždy. Dáno je to i tím, že taková pravidla by měl vlastník jednotky vždy znát a jelikož jde o zákonem stanovená pravidla, tak se jimi také řídit. Pravidla určená soukromým

---

<sup>29</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 107 s.

projevem vůle jsou především pravidla uvedená v prohlášení nebo ve stanovách společenství vlastníků. S takovými pravidly by měl být vlastník vždy seznámen, nebo by mu mělo být alespoň umožněno se s danými pravidly seznámit.

Mezi povinnosti nadané vlastníku jednotky také neodmyslitelně patří oznamovací povinnost. Na tuto skutečnost poukazuje § 1177 odst. 1 NOZ - *kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem*. Vlastník jednotky je tedy povinen oznámit i svoji adresu, v případě, že nebude mít vlastník bytu trvalé bydliště. Dále se uvádějí přesné počty osob, které budou daný byt užívat. Dojde-li ke změně počtu osob žijících v bytě po určitou dobu, je povinností vlastníka informovat společenství vlastníků nebo správce domu o změně počtu osob. Společenství vlastníků nebo správce domu na základě těchto informací změní výpočet příslušných plateb, jejichž výše se odráží právě od počtu osob žijících v domě. Vlastníku jednotky také vzniká povinnost, s odkazem na § 1177 odst. 2 NOZ, oznámit bez zbytečného odkladu společenství vlastníků nebo správci domu změnu v počtu osob, které užívají byt po dobu, která v součtu činí alespoň tři měsíce za kalendářní rok. Důvodem je možnost rozúčtovat náklady na služby objektivně a pro přesný počet žijících osob v domě.

Právem, kterým mimo jiné disponuje vlastník jednotky je právo na sdělení adres ostatních vlastníků jednotek v domě, podle § 1178 NOZ. Vlastník jednotky má právo dozvědět se od osoby odpovědné za správu domu, kdo jsou dalšími vlastníky ve společném domě, ale také jací nájemníci se zde nacházejí. Ze zákona je tedy také osoba odpovědná sdělit vlastníku jednotky *jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě*. Důvodová zpráva odůvodňuje existenci takového práva jednak právním postavením spoluvlastníka společné movité věci, jednak nutností umožnit mu řádnou péči o vlastní majetek. Taktéž má vlastník jednotky dle § 1179 NOZ právo ověřit si, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a spravuje dům a pozemek. Právě osoba odpovědná za správu domu disponuje také s finančními prostředky, které se vybírají od vlastníků bytů na úhrady služeb nebo na správu domu a pozemku, je proto důležité, aby hospodaření spojené s domem upravovaly stanovy nebo pravidla. Stejně tak se v pravidlech pro správu domu, či ve stanovách ujednávají

přesné termíny, ve kterých se může vlastník jednotky nechat informovat od osoby odpovědné za správu domu nejen o hospodaření, jak dům spravuje, ale je mu umožněno také nahlížet do dokladů spojených právě s domem či pozemkem.

Mezi povinnosti, které musí vlastník jednotky dodržovat dle zákona je povinnost přispívat na správu, jak upravuje § 1180 NOZ. Výše příspěvku na správu domu se stanoví podle velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. „Rovněž se má přihlížet k nákladům spojených se správou domu v případech, kdy je s jednotkou spojeno výlučné užívání některých společných částí domu.“<sup>30</sup> V takovýchto případech můžeme hovořit například o balkonech, sklepních kójiích, garážích, terasách apod. Výše takového příspěvku se stanovuje podle velikosti a umístění této části. Vlastník vlastní společnou část ve výlučném užívání, spravuje tuto část na vlastní náklady. Dále jsou v ustanovení § 1180 NOZ uvedeny případy, kdy jsou velikosti příspěvků pro všechny vlastníky jednotek stejné. Jedná se například o příspěvky na správu domu, odměna pro správce domu, úhrady cen na služby, příspěvky na vedení účetnictví a další. Výše těchto příspěvků je pro každého stejná, jelikož nesouvisí s velikostí plochy, jak je tomu v ostatních případech.

Další zákonně upravenou povinností je povinnost platit zálohy na služby, obsažená v § 1181 NOZ. Jde o tzv. služby, které zpravidla vlastníkům jednotek poskytují třetí osoby. Za služby považujeme dodávky vody, plynu, elektřiny, avšak patří sem i jiná plnění různé povahy. Jimi mohou být například úklid, ostraha, revize komínů, odvoz komunálního odpadu a další podobné služby. „Jedná se o služby, které souvisejí s užíváním všech jednotek v domě, a jejich dodávky se zajišťují jednotně pro všechny jednotky.“<sup>31</sup> Ceny za služby, které jsou vykonávány nebo dodávány, jsou rozpočítány na všechny vlastníky jednotek, kteří mají povinnost tyto platby platit v zálohách. Jak dále uvádí § 1181 odst. 1 NOZ, vlastník jednotky platící za služby má právo požadovat od odpovědné osoby za správu domu vyúčtování za jím placené zálohy. Zákonem stanovená lhůta pro takové vyúčtování činí nejzazší lhůtu čtyři měsíce po skončení zúčtovacího období. V odstavci druhém tohoto ustanovení je stanovena také doba splatnosti nedoplatků či přeplatků záloh. Doba pro vypořádání těchto pohledávek je opět

---

<sup>30</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 125 s.

<sup>31</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 129 s.

přímo stanovena zákonem, a to do tří měsíců ode dne, kdy končí čtyřměsíční lhůta uvedená v odstavci prvním § 1181 NOZ.

Taktéž § 1182 NOZ zakládá vlastníku jednotky další povinnost, a to umožnit vstup do svého bytu při konání úprav nebo jiných stavebních prací. Vstup do bytu je umožněn z toho důvodu, aby bylo zajištěno, že vlastník jednotky stavebními úpravami neohrožuje, nepoškozuje nebo nemění společné části domu. V ustanovení je také upraveno, že osoba odpovědná za správu domu musí předem doručit výzvu, která bude informovat vlastníka jednotky o nadcházející kontrole. Výzva může být učiněna v ústní nebo písemné formě, ale vždy je vhodnější písemná forma, i z důvodu možného pozdějšího soudního jednání. Soud rozhoduje v případě, kdy vlastník jednotky na předchozí výzvu nereaguje a vstup do bytu neumožní. „Jedná se o ochranu zájmů všech vlastníků jednotek, neboť společné části domu plní zásadní úlohu pro zachování objektu jako celku, ale též společných prostor a ostatních jednotek tak, aby např. nedošlo k narušení nosných zdí objektu, základů, a tím k narušení nejen stavebního stavu např. sousedících jednotek, ale též statiky objektu.“<sup>32</sup> Otázkou zůstává, kdo je oprávněn vstoupit do bytu a provádět ověření. NOZ to přímo neuvádí, ale předpokládá se, že tím, kdo může zkontrolovat byt je osoba odpovědná za správu domu. Není však vyloučeno umožnit vstup do bytu ostatním vlastníkům jednotek v domě, nebo odborníkům, kteří jsou pozváni osobou odpovědnou za správu domu.

Jednu z posledních povinností, kterou má vlastník jednotky ze zákona stanovenou, upravuje § 1183 odst. 1 NOZ, který zakládá povinnost vlastníku jednotky zdržet se všeho, *co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto*. Dá se počítat samozřejmě s tím, že jen v průběhu času je až téměř nezbytné vykonat různé práce v domě. Jak poukazuje důvodová zpráva, je-li o takových pracích řádně rozhodnuto spoluvlastníky, ukládá se vlastníku jednotky, aby se zdržel všeho, co takovým pracím brání. Co se týče změn domu nebo pozemku, hovoříme o údržbě, úpravě, přestavbě a další. Nejde však pouze o změny domu jako takového, ale také změny v bytě nebo na společných částech domu. Jsou-li prováděny schválené práce uvnitř bytu nebo na společné části sloužící výhradně k užívání vlastníka jednotky, má vlastník této jednotky uloženou povinnost umožnit vstup do bytu nebo

---

<sup>32</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 134 s.

společných částí. Vlastník jednotky je povinen tak učinit na základě výzvy, kterou obdrží předem nejlépe v písemné formě osobou odpovědnou za správu domu. Dle důvodové zprávy má vlastník stejnou povinnost i při instalaci, údržbě a kontrole zařízení sloužící k měření spotřeby vody, plynu, tepla. § 1183 odst. 2 NOZ upravuje problematiku možného poškození jednotky při provádění prací podle odstavce prvního. Je možné, že během prací v bytě nebo na společných částech vyhrazených výlučně jednomu vlastníku jednotky dojde k takovému poškození, že se sníží její hodnota a vznikne škoda. Jestliže k takové škodě dojde, toto ustanovení pamatuje na možnost, že *nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu.* V případě, že opravy, při kterých vznikla škoda, prováděl pouze jeden ze spoluvlastníků ve svém zájmu, nahradí vzniklou škodu on sám.

Jestliže vlastník jednotky nějakým způsobem nedodrží své konání práva a povinnosti, mohou se ostatní vlastníci jednotek, kteří byli jeho konáním dotčeni, obrátit na soud a požadovat, aby soud danému vlastníku zakázal nadále v tomto konání pokračovat. Na základě soudního rozhodnutí je upraveno v § 1184 NOZ nařízení prodeje jednotky. „Pro aplikaci tohoto ustanovení je nutné, aby vlastníku jednotky byla uložena povinnost soudním rozhodnutím, které je vykonatelné.“<sup>33</sup> Soud také může uložit vlastníku jednotky porušujícímu práva a povinnosti odstranění následků nastalých jeho konáním. V případě, kdy dojde k vykonatelnému rozhodnutí a vlastník jednotky i nadále setrvává v porušování práv a povinností, začíná se jednat o závažné protiprávní jednání vlastníka. V § 1184 NOZ je takové protiprávní jednání popsáno jako podstatně omezující nebo znemožňující práva ostatních vlastníků jednotek.

NOZ ve své úpravě bytového spoluvlastnictví nadále upravuje v § 1185 otázku spoluvlastnictví jednotky. Z důvodové zprávy, vyjadřující se k tomuto ustanovení, můžeme vyčíst, že není vyloučeno, aby se jednotka stala objektem spoluvlastnictví. Vlastnické právo může být rozděleno na spoluvlastnické podíly. Dobré je zdůraznit, že se v tomto případě jedná o podíly ideální a jednotku není možné rozdělit na součásti. V případě, že vlastník rozdělí právo k jednotce na podíly, vzniká podílové spoluvlastnictví. Tím dochází ke změně, jelikož se vlastnictví k jednotce začíná řídit úpravou o spoluvlastnictví podílovém, které je

---

<sup>33</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 143 s.

upraveno v § 1121 - § 1125 NOZ. Jak je nadále z důvodové zprávy vidno, lze podílové spoluvlastnictví k jednotce vyloučit. Lze tak učinit prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, smlouvou o výstavbě či na základě dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Vyloučit podílové spoluvlastnictví lze i stanovami společenství vlastníků. Odstavec druhý § 1185 NOZ stanoví nutnost ustavení společného zástupce. *Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.* Takový zvolený zástupce vykonává práva spoluvlastníků jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu. Je tomu proto, že spoluvlastníci vystupují jako jedna osoba a stejně tak nakládají se společnou věcí. „Podle § 1135 má správce právní postavení příkazníka, tedy postavení zmocněnce a zástupce spoluvlastníků.“<sup>34</sup> Jak je zároveň uvedeno ve druhém odstavci, tato úprava se vztahuje také na manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Dojde-li k situaci, kdy dochází k převodu vlastnického práva k jednotce, použije se § 1186 NOZ, který upravuje povinnosti při převodu. S odkazem na důvodovou zprávu, se do ustanovení promítají obecné důsledky úpravy převodu vlastnického práva. V odstavci prvním § 1186 NOZ je stanoveno: *při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.* Nevypořádají se ty příspěvky, které vlastník jednotky zaplatil do dne, kdy dojde k účinnosti převodu vlastnického práva k jednotce na nového vlastníka. Jasně vyplývá, že převodem vlastnického práva k jednotce se zálohy zaplacené převodcem jemu samotnému nevracejí. Aby převodce na již zaplacených zálohách netratil, je mu umožněno tyto platby začlenit do kupní smlouvy za jednotku. V případě odstavce druhého § 1186 NOZ je vhodné přihlídnout k důvodové zprávě, která uvádí, že dluhy, které mají přejít na nabyvatele, jsou závadou, která není zapsána do veřejného seznamu. Je nutností, aby o těchto dluzích nabyvatel jednotky věděl. Dále je přímo stanoveno to, že převodce je povinen předložit nabyvateli potvrzení, jaké dluhy na něj přecházejí. Jedná se o dluhy, které jsou spojeny se správou domu a pozemku.

Vznikne-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, bude se postupovat podle § 1187 NOZ. Je nutné podotknout,

---

<sup>34</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 151 s.

že je zachována stejná právní úprava § 22 odst. 2 BytZ, a to úprava zákonného předkupního práva nájemce. V NOZ je však úprava postupu při prvním převodu vlastnictví jednotky jednodušší. Nájemci svědčí předkupní právo při prvním převodu jednotky, tudíž je vlastníku jednotky nadána povinnost nabídnout byt nebo nebytový prostor ke koupi. Takovou nabídkou vzniká návrh na uzavření kupní smlouvy. Nájemci je poskytnuta lhůta šesti měsíců, během které má možnost využít nabídku předkupního práva k jednotce. Jestliže v této lhůtě nájemce neprojeví zájem o jednotku, přichází na řadu možnost převést jednotku do vlastnictví kohokoliv jiného a to nově bez dalších omezení. Tím předkupní právo k jednotce zanikne. Jak uvádí důvodová zpráva, předkupní právo se zakládá přednostně k bytu. Avšak tato úprava *platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v totéž domě*. Mezi nejčastější takové nebytové prostory patří garáže. Byt a nebytový prostor musejí mít mezi sebou věcnou a funkční souvislost. Z § 1187 NOZ je také evidentní, že možnost předkupního práva k jednotce je nadána pouze fyzické osobě.

Mezi zvláštní ustanovení o převodu jednotky se nově řadí úprava zvláštních podmínek pro převody jednotek ve vlastnictví právnické osoby, pokud je nájemcem bytu nebo nebytového prostoru společník nebo člen, který se osobně podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení domu, bytu nebo nebytového prostoru, jak uvádí důvodová zpráva k § 1188 NOZ. Je nutné hledět na to, zda právnická osoba pořídila prostřednictvím těchto členů nebo společníků dům, ve kterém má v úmyslu těmto jedincům pronajmout byty. Poté je možné převést vlastnické právo k jednotce na tohoto člena nebo společníka. „NOZ tímto způsobem zajišťuje v tomto ustanovení uvedeným členům či společníkům právnických osob, kteří financovali pořízení nemovitého majetku do vlastnictví právnické osoby, práva odpovídající povaze této právnické osoby, zpravidla založené jejími zakladateli právě za účelem pořízení bytového domu do vlastnictví právnické osoby.“<sup>35</sup>

## **5.5 SPRÁVA DOMU A POZEMKU (§ 1189 - § 1216)**

V této části kapitoly se budu věnovat úpravě ustanovení o správě domu a pozemku, které počínají § 1189 NOZ, na základě kterého dochází k určení, co vše zahrnuje správu domu a pozemku. *Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co*

<sup>35</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 165 s.



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. Jak uvádí důvodová zpráva, je navrženo obecné ustanovení, do kterého je zahrnuto vymezení nejrůznější činnosti, jako jsou například péče o provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy společných částí. Součástí správy je také starost o pozemek, příjezdové cesty, včetně kontrol a revizí, jednání se třetími osobami, vedení účetnictví a mnoho dalších. Není stanoven přímo výčet věcí spadajících do tohoto okruhu, jelikož se v praxi mohou jednotlivé činnosti správy od sebe lišit. Předpokládá se, že se přesný rozsah správy vyčlení v prohlášení, které činí osoba oprávněná, nebo je to na domluvě mezi stranami smlouvy o výstavbě. Zákon vymezuje pojem správy jak negativně, protože říká, že správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky, tak pozitivně, poněvadž říká, že jde o vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků. § 1189 odst. 2 NOZ upravuje domněnku, že správa domu se vztahuje i na společné části sloužící výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Jde o skutečnost, že i když má spoluvlastník část společných prostor ve výlučném užívání, zůstává i tak součástí společné části. „Skutečnost, že tuto společnou část využívá pouze jeden vlastník jednotky, nic nemění na tom, že tato část domu je společná všem vlastníkům, kteří k ní mají spoluvlastnické právo.“<sup>36</sup> Není vyloučeno, že takovou společnou část bude po domluvě spravovat jen výlučný vlastník jednotky.

Při vymezení správy domu a pozemku je nutné stanovit, kdo je osobou odpovědnou za tuto správu. Tímto lze odkázat na ustanovení § 1190 NOZ, které přímo uvádí, že *osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků*. V případě, že nebude společenství vlastníků zřízeno, nastává nutnost ustavení jednoho vlastníka jednotky, aby spravoval dům a pozemek. Nazývá se správce. Samo společenství vlastníků je upraveno v § 1194 a následující NOZ. Společenství vlastníků je právnickou osobou, která je založena za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Všechna potřebná úprava správce i společenství vlastníků je upravena v následujících ustanovení této části zákona.

Nedojde-li ke vzniku společenství vlastníků, je zapotřebí se řídit § 1991 a násl. NOZ. Dle důvodové zprávy je zapotřebí upravit správu bez vzniku

---

<sup>36</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 173 s.

společenství vlastníků, i přesto, že při vzniku domu s nejméně pěti jednotkami musí být společenství vlastníků založeno. Jak nadále uvedeno, tato právní úprava se uplatní obecně ve všech případech bytového spoluvlastnictví. Ať jde o případy, kdy má být společenství vlastníků založeno, nebo je již založeno, ale nevzniklo. Pokud nedojde ke vzniku společenství vlastníků, použijí se pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování přiměřeně ustanovení o shromáždění ve věcech správy. Shromáždění je upraveno v § 1206 - § 1209 NOZ. K rozhodování je správce povinen svolat vlastníky jednotek.

Na základě § 1192 se stanoví, že správcem domu se stane ze zákona většinový vlastník, pokud takový je. V případech, kdy se nachází mezi vlastníky jednotek vlastník s nadpolovičním podílem, musí být zvolen za správce on. Je vyloučeno, aby si vlastníci jednotek zvolili za těchto okolností správce jiného. Předpokládá se, že většinový vlastník má na správě domu a pozemku výrazný zájem (z důvodu většinového podílu), a proto je mu umožněno tímto způsobem se o dům starat. *Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů.* Může nastat situace, kdy pro důležitý důvod vlastníci žádají odvolání správce. Pravomocným odvolávat správce je dle zákona jen soud. Existuje-li tak vážný důvod, aby byl správce odvolán, musí alespoň jeden vlastník podat návrh k soudu. Soud poté rozhodne o odvolání a jmenuje správce nového na základě návrhu vlastníka jednotky. O jak závažné důvody musí jít, zákon blíže neupravuje, to má být na posouzení soudu. V § 1192 odst. 2 NOZ jsou stanoveny kompetence, které má správce. Výslovně, *správce může samostatně činit to, co je nutné k zachování spravovaného majetku.* Tudíž nelze omezit jeho kompetence, ani kdyby si to ujednali vlastníci jednotek. Zákonem je přímo upraveno i to, že správce nesmí rozhodovat nebo zasahovat do záležitostí, které náležejí do působnosti shromáždění. Co vše patří do působnosti shromáždění, jakožto nejvyššího orgánu společenství je upraveno v § 1208 NOZ.

Mezi poslední ustanovení týkající se správy bez vzniku společenství vlastníků patří § 1193 NOZ, kde zákonodárce upravuje situaci, kdy je zřízen dům, s méně než pěti jednotkami. Tehdy je správcem ustaven většinový vlastník. Jelikož jde o vlastníka, který může při hlasování přehlasovat ostatní vlastníky jednotek, je stanoveno, aby se v tomto případě k jeho hlasům nepřihlíželo. Dochází k tomu při rozhodování o společných záležitostech. Jde o to, aby nedocházelo k permanentnímu přehlasování správcem vůči ostatním vlastníkům,

protože pozice většinového vlastníka získáním funkce správce výrazně posílí. Jedná se o ochranu a možnost ostatních vlastníků jednotek se při hlasování vyjádřit a projevit svůj názor, aniž by ihned bylo jasné, že budou správcem přehlasováni.

Po vymezení postupu při správě bez vzniku společenství vlastníků, je nutné také určit, jak se bude postupovat v případě vzniku společenství vlastníků. Na základě této skutečnosti, dochází v § 1994 odst. 1 NOZ k vymezení tohoto pojmu. Jedná se o právnickou osobu (již není právnickou osobou *sui genesis*, jak tomu bylo doposud). Společenství vlastníků je založeno za účelem zajištění správy domu a pozemku. Přímo je taktéž upravena způsobilost nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. To znamená, že společenství vlastníků při uplatňování svého účelu může podnikat a z toho vyplývá, že má omezenou právní subjektivitu, která je vymezena v ustanovení § 1189 NOZ a ve výčtu § 1208 NOZ. Úprava výslovně zakazuje způsobilost podnikat nebo podílet se na podnikání jiných osob. Odstavec druhý § 1189 NOZ nadále uvádí, že je členství ve společenství vlastníků neoddělitelně spjata s vlastnictvím jednotky. Z toho vyplývá, že jakmile dojde k nabytí vlastnického práva k jednotce, vzniká členství ve společenství vlastníků. Za dluhy, které společenství vlastníků vzniknou, ručí každý člen, tudíž vlastník jednotky. Vlastníci jednotek ručí celým svým majetkem, který je upřesněn v poměru k velikosti podílu na společných částech.

S vymezením společenství vlastníků také neoddělitelně souvisí možnost nabývání majetku podle § 1195 NOZ. V souvislosti s tímto ustanovením je vhodné odkázat na důvodovou zprávu, podle které vykazuje společenství vlastníků majetkovou autonomii stejně jako ostatní právnické osoby. Za majetek společenství vlastníků se považují především příjmy z příspěvků na správu, výnosy z majetku společenství, úroky z prodlení při platbách příspěvků a další. Co se týká majetkové autonomie společenství vlastníků, je omezena, a to tím, že *společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku*, jak je přímo stanoveno. Majetek může společenství vlastníků nabývat jak movitý tak i nemovitý. § 1195 odst. 2 NOZ vylučuje způsobilost společenství vlastníků zajistit dluh jiné osoby - *k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží*. Dle důvodové zprávy dochází porušením tohoto pravidla k neexistenci závazku, jelikož se jedná o právní jednání zdánlivé.

V rámci společenství vlastníků je důležitá také úprava právního jednání tohoto společenství. Úpravu právního jednání obsahuje § 1196 NOZ, a to tak, že *společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami*. Z toho vyplývá, že společenství vlastníků má možnost jednat pouze v okruhu činností, které mu stanoví zákon. Statutární orgán je tím, kdo jedná za společenství vlastníků, avšak není vyloučeno jednat i mimo shromáždění. Jednání společenství vlastníků přichází v úvahu, kdy je zapotřebí přijmout určitá rozhodnutí nebo například při vymáhání povinností. Vymáhání povinností je takové, kdy mezi členy společenství vstupuje soud. Jde například o neplnění peněžité povinnosti, kterou má člen společenství. Na základě této skutečnosti má společenství vlastníků možnost podat žalobu na zaplacení. V těchto případech se použije občanský soudní řád. Dojde-li je změnám spoluvlastnických podílů nebo ke změnám na jednotkách v domě, je povinnost informovat o těchto změnách katastrální úřad. Do jednání se společenství vlastníků jednotek také dostává například se stavebním úřadem, s úřadem pro ochranu osobních údajů a dalšími. Odstavec druhý § 1196 NOZ upravuje případ vzniku vad vlastníků jednotek. „Základ úpravy je pojat tak, že dlužník má povinnost plnit předmět s vlastnostmi odpovídajícími tomu, o čem věřitele ujistil, nebo odpovídající takové potřebě věřitele, o níž dlužník má nebo musí mít vědomost.“<sup>37</sup> Jestliže dojde k vadnému plnění ze strany dlužníka, vznikají věřiteli oprávnění i s ohledem na tyto vady. Vadným plněním může být situace, kdy má předmět plnění vady a dlužník o nich věřitele neinformuje, nebo věřitele ujišťuje o nepravdivém užívání předmětu plnění. Může jít o vady odstranitelné nebo neodstranitelné.

Nutné je také podotknout skutečnost stanovenou v § 1197, která upravuje sdružování společenství vlastníků. Důvodová zpráva se k tomuto ustanovení vyjadřuje jasně, a to tak, že vzhledem k omezené způsobilosti, kterou je společenství nadáno a jeho nepodnikatelskému pojetí se upravuje možnost sdružování společenství vlastníků a jeho členství v právnických osobách působících v oblasti bydlení. Působnost, kterou disponuje společenství vlastníků je přímo stanovena zákonem. Společenství vlastníků se může podílet na financování jiné právní osoby pouze formou poskytnutí členského vkladu nebo poskytnutí členských příspěvků.

---

<sup>37</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 215 s.

Mezi důležitá ustanovení, která jsou začleněna do úpravy bytového spoluvlastnictví NOZ, je tzv. povinné založení společenství vlastníků, které je obsažené v § 1198 NOZ. Tímto je zcela nově upraven vznik společenství vlastníků, které nově nevzniká ze zákona, „nýbrž na základě „dvoustupňového“ procesu založení a vzniku až zápisem do veřejného rejstříku.“<sup>38</sup> Vznik společenství vlastníků je postaven na jeho založení (jako právnické osoby), dále je nutný projev vůle účastníků a tento vznik je následně ukončen zápisem do veřejného seznamu. Důvodem nové právní úpravy vzniku společenství vlastníků a zároveň vypuštění vzniku společenství *ex lege* je proto, že tímto způsobem docházelo k nemalým problémům spojených s nedodrčováním Vzorových stanov společenství ze strany vlastníků jednotek. „Záměrem nové úpravy je vytvořit legislativní rámec pro založení a vznik společenství, který odpovídá obvyklému postupu zakládání a vzniku právnických osob v soukromé sféře.“<sup>39</sup> Úprava ustanovení § 1198 NOZ výslovně stanoví povinnost, *nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.*

V § 1198 NOZ dochází k úpravě vzniku společenství vlastníků, kde je alespoň pět jednotek, z nichž minimálně tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Ovšem ze zákona není vyloučen vznik společenství vlastníků v domě s méně než pěti jednotkami, na základě dobrovolného souhlasu všech vlastníků jednotek. Tato úprava je obsažena v § 1199 NOZ. Již v prohlášení je možné uvést náležitosti stanov, na základě kterých vznikne společenství. Jestliže se má uzavřít smlouva o výstavbě, mohou se strany smlouvy taktéž dohodnout na stanovách. „V případě, že společenství vlastníků není založeno již prohlášením nebo uzavřením smlouvy o výstavbě, je možné, aby následně, kdykoli, vlastníci jednotek přijali stanovy a jejich přijetím založili společenství vlastníků jednotek.“<sup>40</sup> Společenství vlastníků jednotek vzniká na základě zápisu do veřejného rejstříku. Informace, které se zapisují o společenství do veřejného rejstříku, upravuje § 120 odst. 1 NOZ, který pojednává o veřejných rejstřících právnických osob. Příkladem, musí

---

<sup>38</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 219 s.

<sup>39</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 220 s.

<sup>40</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 226 s.

být uveden den vzniku společenství, adresa sídla, název sídla nebo bydliště každého člena statutárního orgánu a další.

Jak již bylo řečeno výše, díky NOZ již nedochází ke vzniku společenství vlastníků ze zákona, proto musí dojít nejprve právním jednáním k jeho založení. Založení společenství vlastníků upravuje § 1200 NOZ. Jak uvádí důvodová zpráva, k založení společenství vlastníků se vyžaduje přijetí stanov a jejich následné náležitosti, které jsou povinné. Tyto skutečnosti jsou obdobné jako u spolků a družstev. Odstavec první § 1200 NOZ uvádí, že *společenství vlastníků se založí schválením stanov*, pokud již nebyly přijaty, a to povinně v okamžiku, kdy existuje dům s minimálně pěti jednotkami a nejméně třemi různými vlastníky. Nebo v případě existence menšího počtu jednotek v domě, za dobrovolného souhlasu všech vlastníků. Druhá věta prvního odstavce stanovuje skutečnost, která nastává v okamžiku, *nebylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek*. Odstavec druhý § 1200 NOZ obsahuje výčet náležitostí, které musejí stanovy obsahovat. Ve stanovách musí být obsaženo alespoň název, označení domu, ve kterém má společenství vzniknout, práva a povinnosti členů, určení orgánů společenství a jejich působnost, pravidla na správu domu a pozemku, stejně jako pravidla pro užívání společných částí, finanční příspěvky na správu domu a další. V tomto ustanovení nejsou vyjmenovány všechny náležitosti stanov, jde jen o výčet, který nesmí ve stanovách chybět a samozřejmě se počítá s tím, že budou obsahovat další náležitosti podle toho, jak se budou hodit konkrétnímu společenství. Odstavec třetí výše zmíněného ustanovení pouze upravuje, že *stanovy vyžadují formu veřejné listiny*. Úpravu veřejné listiny nalezneme v § 567 a NOZ.

Než dojde ke vzniku společenství vlastníků, existuje možnost provést změny stanov, jak přímo upravuje § 1201 NOZ. Dle důvodové zprávy mohou být stanovy poté, co byly přijaty měněny. A to dokonce před vznikem společenství vlastníků. Při vzniku jednotek prohlášením má v plánu původce takového prohlášení zřídit jednotky za účelem jejich dalšího převodu vlastníků, a je nezbytné zajistit zájemcům transparentní podmínky, jelikož zájemce se na jejich základě rozhoduje, zda získá jednotku do vlastnictví či nikoliv. V takovém případě se doporučuje stanovit, aby ke změnám stanov před vznikem společenství

nedocházelo. Obdobně se tak má učinit v případě založení společenství vlastníků na základě smlouvy o výstavbě. Taktéž je v § 1202 NOZ upraven vznik správce domu a pozemku před vznikem společenství vlastníků. Jak přímo stanoví zákon, *dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku*. Z toho vyplývá, má-li vlastník jednotky nadpoloviční podíl na společných částech, stává se správcem. Avšak v tomto ustanovení se jedná o funkci správce zřízenou pro mezidobí, než dojde ke vzniku společenství. „Jde tedy o dům s pěti a více jednotkami, v němž se očekává, že jednotky budou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. V této situaci velmi pravděpodobně některý ze zakladatelů společenství vlastníků bude mít většinu hlasů.“<sup>41</sup> Odstavec druhý § 1202 NOZ se soustředí na použití pravidel na správu domu a pozemku - *na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce*. Ustanovení o shromáždění jsou upravena v § 1206 až § 1209 NOZ. Dále je upravena nemožnost přehlasování při rozhodování. V tomto případě se při hlasování nepřihlíží k hlasům správce, které jsou v součtu vyšší než součet všech hlasů vlastníků jednotek. Jedná se o jakousi ochranu menšinových vlastníků a právo projevit svůj názor, aniž by byli ihned přehlasováni většinovým vlastníkem.

V případě, že většinový vlastník ztratí většinu hlasů, *podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění*, jak stanoví § 1203 NOZ. V tomto případě vystupuje jako statutární orgán společenství. Také je upraveno to, že pokud tak správce neučiní, má možnost učinit tak kterýkoli vlastník jednotky. Jakmile totiž ztratí vlastník většinu hlasů, nastává situace, za které není možné zjistit většinového vlastníka a tudíž ani nelze znát vlastníka vykonávajícího funkci správce. Tím je neodkladné, aby jako správce domu a pozemku začalo fungovat celé společenství. Dochází tomu v okamžiku, kdy právě správce zapíše společenství vlastníků do veřejného rejstříku. A zároveň je povinností správce svolat shromáždění.

Společenství vlastníků vzniká na základě zápisu do veřejného rejstříku stejně jako jiné právnické osoby soukromého práva. Z ustanovení § 1204 NOZ to

---

<sup>41</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 237 s.

také doslovně vyplývá. Jestliže není společenství vlastníků do rejstříku zapsáno, je to důvod nemožnosti jeho vzniku. Jelikož se vznik společenství vlastníků zapisuje do veřejného seznamu totožně jako ostatní právnické osoby, je tento postup upraven v § 120 NOZ. V tomto ustanovení je upraveno, že skrze jiný právní předpis je stanoveno, které veřejné rejstříky existují a které právnické osoby se do nich mohou zapisovat, včetně dalších nutných informací nutných pro tento postup.

Jakmile dojde ke vzniku společenství vlastníků, nastává potřeba stanovit orgány společenství vlastníků. § 1205 NOZ upravuje existenci orgánů společenství vlastníků, kdy stanoví, že *nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.* Shromáždění se nevolí a jeho působnost nalezneme v § 1208 NOZ. Působnost shromáždění nelze omezit, ale její rozšíření vyloučeno není. Statutární orgán již volený je a stanovy společenství určí, zda půjde o výbor, který je kolektivní nebo o předsedu, který je jednočlenný. Jak je nadále upraveno, mohou být zřízeny na základě stanov další orgány, avšak již není dále upraveno, o jaké orgány se jedná a jakou mají působnost. Pouze je stanoveno, že takový orgánům *nelze založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.* „Pro případy založení dalších orgánů se použijí obecná ustanovení o právnických osobách a spolku, pokud si vlastníci jednotek neupraví příslušné záležitosti přímo ve vlastních stanovách.“<sup>42</sup> Vezmeme-li v potaz ustanovení o spolku, lze jako další orgán zřídit např. rozhodčí komisi či kontrolní komisi. Taktéž není v ustanovení upraveno, kolik členů mají orgány mít, ani délku funkčního období. I v tomto případě je vhodné se řídit podle ustanovení o spolku, kde délku funkčního období mají určit stanovy. Z § 1205 odst. 2 NOZ vyplývají podmínky, kdy může být člen zvolen do orgánu společenství. Člen volený do orgánu společenství musí být plně svéprávný a bezúhonný, ve smyslu jiného právního předpisu, který upravuje živnostenské podnikání. Plné svéprávnosti fyzická osoba nabývá zletilostí, která nastává osmnáctým rokem věku. Osoba bezúhonná je dle živnostenského zákona taková osoba, která nebyla pravomocně odsouzena pro úmyslně spáchaný trestný čin, a to v souvislosti s podnikáním. Občan ČR dokazuje svou bezúhonnost výpisem z Rejstříku trestů.

---

<sup>42</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 249 s.



NOZ ve svých ustanoveních také obsahuje úpravu shromáždění, konkrétně se týká § 1206 - § 1208 NOZ. Právní úprava § 1206 NOZ se týká složení a způsobilosti shromáždění. Shromáždění tvoří dle odstavce prvního *všichni vlastníci jednotek* a je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jak upravuje § 1205 NOZ. Členem shromáždění se vlastník jednotky stává okamžikem členství ve společenství, neboť tyto členství spolu úzce souvisejí. Členství ve společenství vzniká na základě nabytí vlastnického práva k jednotce. Co se týká počtu hlasů, má každý člen shromáždění takový *počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech*. Spoluvlastnický podíl je stanoven v prohlášení vlastníka nebo ve smlouvě o výstavbě a další. Jestliže zákon přímo stanoví velikost hlasu při hlasování na shromáždění, nelze tuto velikost žádným jiným způsobem změnit. Odstavec druhý § 1206 NOZ upravuje způsobilost usnášeníschopnosti shromáždění. Aby bylo shromáždění usnášeníschopné, musejí být přítomni vlastníci jednotek, mající většinu všech hlasů. Jak je již řečeno, hlasy se počítají podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Z toho tedy vyplývá, aby mohlo být shromáždění usnášeníschopné, je nutná přítomnost vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. Jak je dále v tomto odstavci upraveno, *k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek*. Není však vyloučeno, že bude zákonem nebo stanovami určena potřeba vyššího počtu hlasů k přijetí rozhodnutí. Případy, kdy je ze zákona potřeba vyššího počtu hlasů, jsou v momentě, kdy dochází ke změně velikosti podílů na společných částech vlastníků jednotek. Nebo také v okamžiku, mění-li se výše příspěvků na správu domu a pozemku. Tehdy je zapotřebí hlasů všech vlastníků jednotek.

Mezi další ustanovení upravující shromáždění patří § 1207 NOZ, který přímo stanoví povinnost statutárního orgánu, ať už jde o výbor nebo o předsedu, svolávat *shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka*. Vše, co se týká zasedání, je upraveno ve stanovách. V případě, že stanovy neobsahují detaily pro zasedání, použijí se ustanovení o spolku zahrnuté taktéž do NOZ. Jak zákon uvádí, statutární orgán je povinen svolat shromáždění *i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich*. Důležité je zdůraznit, že se tak může stát v okamžiku, mají-li tito vlastníci jednotek více než čtvrtinu hlasů všech vlastníků jednotek. Jestliže je svolání shromáždění ani tak nedojde, nastává možnost těchto vlastníků jednotek, aby

svolali shromáždění sami, na náklady společenství vlastníků. § 1207 odst. 2 NOZ se věnuje tomu, že vlastníci jednotek mají mít možnost seznámit se s podklady pro stanovený pořad zasedání. Osoba oprávněná svolávat shromáždění je nadána povinností zaslat členům pozvánky. V pozvánce musejí být uvedeny nejen všechny informace týkající se místa, data a času konání zasedání, ale také podklady týkající se pořadu zasedání. Jestliže svolavatel nepřipojí k pozvánce tyto podklady, je povinen všem členům sdělit, kde se včas s těmito podklady mohou seznámit.

V neposlední řadě je třeba stanovit, co vše patří do působnosti shromáždění. Na tuto otázku lze odpovědět § 1208 NOZ, ve kterém nalezneme pohromadě vše, co do působnosti shromáždění patří:

*a) změna stanov - jeden z nejdůležitějších prvků, který spadá do působnosti. Stanovy se mohou změnit z důvodů změny sídla společenství vlastníků jednotek, při změně členských práv a povinností vlastníků. Jde především o změny v rámci volebních práv a povinností vlastníků jednotek, ručení za dluhy společenství, změny určení pravidel pro správu domu a pozemku a další. Tyto informace jsou obsaženy ve stanovách, jestliže dochází ke vzniku společenství rozdělením domu na jednotky. Také je důležité připomenout, že stanovy musejí být v písemné formě.*

*b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám - o této změně rozhoduje shromáždění. Jestliže k takové změně dojde, mohou nastat také změny některých dat, a to například změny v údajích o pozemku, domu, jednotce apod. Jde také o rozhodnutí o změně pravidel správy domu a pozemku nebo společných částí domu. Jestliže se bude jednat o změně v prohlášení dotýkající se práv a povinností vlastníka jednotky, je potřeba se řídit § 1169 tohoto zákona.*

*c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn*

*d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu - v tomto případě se podpůrně použije zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, jelikož je společenství vlastníků právnická osoba (§ 1194), která nemá za hlavní činnost předpoklad podnikání, ale*

je nutné účetnictví i tak vést. Do působnosti také spadá schvalování služeb vhodných ke správě domu, stejně tak jako stanovení výše záloh na jejich úhradu. O těchto službách rozhoduje shromáždění jen v případě, nejsou-li stanoveny jiným zvláštním předpisem.

*e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotku* - tento druh rozhodování spadá do působnosti shromáždění v případě, kdy jiný právní předpis neurčí jinak. Jedná se o služby poskytované v rámci bydlení.

*f) rozhodování* - jde například o rozhodování o členství společenství vlastníků v jiné právnické osobě, o změnách podlahových ploch bytu, o změně podílu na společných částech. Rozhoduje také o možných opravách nebo stavebních pracích, jestliže těmito pracemi dojde k převýšení částky stanovené prováděcím právním předpisem.

*g) udělování předchozího souhlasu* - předchozího souhlasu je potřeba například k uzavření smlouvy o úvěru, nebo o zřízení zástavního práva k jednotce.

*h) nakonec také do působnosti shromáždění patří určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.*

Není vyloučeno, že bude shromáždění rozhodovat i o dalších věcech, které nejsou přímo upraveny v tomto ustanovení. Postačí, jestliže si to vyhradí ve stanovách.

V případě hlasování je také upravena možnost obrátit se na soud, kdy má přehlasovaný vlastník jednotky možnost podat návrh soudu, aby o záležitosti rozhodl. Právo obrátit se na soud je upraveno v § 1209 NOZ. „Princip soudní ochrany zájmů vlastníka jednotky je koncipován pro dva případy. A to pro případ, že se jedná o situaci, kdy je vlastník na jednání shromáždění při rozhodování o věci přehlasován. Tento postup se analogicky použije i v případě hlasování *per rollam*. Ve druhém případě se jedná o situaci, kdy byla k rozhodnutí na shromáždění předložena určitá záležitost, ale pro nezpůsobilost shromáždění k rozhodnutí o ní nebylo rozhodnuto.“<sup>43</sup> Totožně je dáno právo vlastníku jednotky podat návrh soudu, aby dočasně zakázal jednat podle rozhodnutí, které je

---

<sup>43</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 276 s.

napadené. Podat tento návrh je vlastníku jednotky umožněno do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník dozvěděl o rozhodnutí. Po uplynutí tříměsíční lhůty toto právo zaniká.

Rozhodování na zasedání není jedinou možností jak tuto činnost vykonávat. Lze rozhodovat také mimo zasedání, které se bude řídit § 1210 - § 1214 NOZ. S odkazem na důvodovou zprávu, je umožněno přijímat rozhodnutí mimo zasedání, a to z praktických důvodů. Ustanovení § 1210 odst. 1 NOZ dělí možnost tak konat na dvě skupiny. První možnost je za situace, *není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se*, to znamená, že není přítomen takový počet členů, aby byli usnášeníschopní. Řešení je obsaženo hned v pokračování tohoto ustanovení, kdy se taková situace může vyřešit, aniž by se muselo svolat další shromáždění. Ten, kdo je oprávněn svolat shromáždění, má možnost v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli právě o záležitostech, o kterých nerozhodlo shromáždění z důvodu nemožnosti usnášeníschopnosti, a to mimo zasedání. Dá se říci, že přistoupit k takovému řešení je vhodné za nouzové situace a rozhodnutí je třeba co nejrychleji docílit. Odstavec druhý § 1210 NOZ upravuje možnosti, kdy je možné rozhodnout, aniž by bylo nutné zasedání. Tudíž se vlastníci jednotek nemusejí scházet. Je ovšem potřebné, aby takové rozhodování bylo přímo upraveno ve stanovách společenství vlastníků. „Podrobnost úpravy rozhodování mimo zasedání ve stanovách je důležitou a významnou skutečností s ohledem na to, že se jedná o ochranu proti zneužití tohoto institutu.“<sup>44</sup>

Další ustanovení týkající se rozhodnutí mimo zasedání je § 1211 NOZ, kdy upravuje obsah návrhu na rozhodnutí konané mimo zasedání. *Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.* Ustanovení § 1211 NOZ stanovuje lhůtu patnácti dnů, avšak není vyloučeno, aby byla stanovena lhůta delší. Lhůta může být delší, ale jen na základě stanov. Lhůta se začíná počítat ode dne, kdy je doručen návrh vlastníkov. Doporučuje se, aby tato lhůta byla stanovena již ve stanovách. Stanovy můžou stanovit lhůtu jen delší patnácti dnů, jestliže je stanovena lhůta kratší, platí zákonem stanovená patnáctidenní lhůta.

---

<sup>44</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 280 s.

§ 1212 NOZ upravuje způsob hlasování při rozhodování mimo zasedání. Dle úpravy tohoto ustanovení, zákonodárce sleduje důležitým prvkem jednotnou úpravu vyjádření vlastníka jednotky. Hlasování je platné za předpokladu, že vyjádření vlastníka obsahuje určité náležitosti. Vlastník jednotky je povinen vyjádření učinit písemně, dále musí uvést přesný den, měsíc a rok, kdy k vyjádření došlo a v neposlední řadě vyjádření musí vlastnoručně podepsat. Zároveň v prohlášení vlastníka jednotky musí být uvedeno plné znění návrhu rozhodnutí. Díky těmto náležitostem je zajištěna autentičnost vlastníkovra rozhodnutí. Následující ustanovení, § 1213 NOZ stanoví, jakým způsobem má statutární orgán oznámit vlastníkům jednotek výsledek hlasování. Výsledek hlasování oznámí v písemné formě statutární orgán vlastníkům jednotek. Jestliže je hlasováním usnesení přijato, je potřeba v oznámení o hlasování uvést celý obsah přijatého usnesení. „Je tedy patrné, že statutární orgán je tím subjektem, který má povinnost zjistit výsledky hlasování, vlastníky jednotek s nimi seznámit a o případně přijatém usnesení dále vlastníky jednotek informovat.“<sup>45</sup> Dále toto ustanovení upravuje, že pokud statutární orgán oznámí výsledků hlasování neučiní bez zbytečného odkladu, může tak učinit ten, kdo usnesení navrhl. Jedná tak na náklady společenství vlastníků.

Poslední ustanovení upravující rozhodnutí mimo zasedání, je § 1214 NOZ - *rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů*. Jak uvádí důvodová zpráva, obecně se vyžaduje, aby se mimo zasedání rozhodovalo většinou hlasů všech vlastníků jednotek. V porovnání s § 1206 NOZ, kdy je zapotřebí k přijetí rozhodnutí souhlasu většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, přičemž v tomto případě je třeba souhlasu většiny všech vlastníků jednotek. Úprava obou ustanovení, jak § 1206 tak i § 1214 NOZ umožňuje stanovami určit nutný počet hlasů vyšší. Co se týče změny velikosti podílů všech vlastníků jednotek i změna poměru výše příspěvků na správu na společných částech, se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek, na což poukazuje také důvodová zpráva. Souhlasu všech vlastníků jednotek je nutný z toho důvodu, že jde o zásadní zásahy do jejich práv.

Po celkové úpravě společenství vlastníků je nezbytné, aby bylo taktéž zákonně upraveno zrušení společenství vlastníků. Tato úprava je stanovena v §

---

<sup>45</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 285 s.

1215 a § 1216 NOZ. Společenství vlastníků je pevně spojeno s existencí vlastnického práva k jednotkám. Společenství vlastníků se zruší ve chvíli, kdy si vlastníci ujednají, že se bytové spoluvlastnictví změní ve spoluvlastnictví podílové. Zrušení společenství vlastníků má tedy zákonný základ. Ke zrušení společenství vlastníků dochází také *dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě*, jak nám uvádí odstavec první § 1215 NOZ. Dále může nastat zrušení společenství vlastníků v případě úplného zániku domu, a tím dochází taktéž k zániku všech jednotek v domě. Odstavec druhý § 1215 NOZ upravuje další možnosti zrušení společenství vlastníků. Jak již víme, existence společenství vlastníků je nutná v momentě vzniku domu s alespoň pěti jednotkami. Tímto také lze společenství vlastníků zrušit, *pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět*. Je ovšem nezbytné, aby byla dána žádost na vymazání společenství vlastníků z veřejného rejstříku, protože se jedná o právnickou osobu, která se zruší až teprve na základě tohoto výmazu. Odstavec druhý nadále stanoví, a to ve své druhé větě, že *v takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni*. Jak vysvětluje důvodová zpráva v souvislosti s § 1216 NOZ, výlučným předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu a pozemku v zájmu vlastníků jednotek. A tudíž se následky zrušení společenství vlastníků mají řešit tak, že práva a povinnosti společenství přejdou poměrně na vlastníky jednotek, a to dnem zániku společenství vlastníků. Úprava tohoto ustanovení také poukazuje na to, že *při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace*. Na vlastníky jednotek přecházejí zánikem společenství vlastníků nejen práva a povinnosti, ale také nevypořádané závazky vzniklé za existence společenství vlastníků.

## **5.6 ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ (§ 1217 - § 1219)**

Jak z názvu jasně vyplývá, v této části se budu věnovat úpravě zrušení bytového spoluvlastnictví podle NOZ. První možností zrušující bytové spoluvlastnictví je obsažena v § 1217 NOZ, kdy podle důvodové zprávy se navrhuje upravit výslovně případy zrušení bytového spoluvlastnictví, obdobně jak tomu je v BytZ. V BytZ se tato úprava vyskytuje v § 5 odst. 6 a 7. NOZ o zrušení bytového spoluvlastnictví hovoří celkem v § 1217 až § 1219.

Dá se říci, že jakýmsi nejčastějším či prvotním důvodem zániku bytového spoluvlastnictví je dohodou mezi vlastníky jednotek, o čemž vypovídá ustanovení

§ 1217 NOZ. V takovém případě musejí vlastníci jednotek dojít ke shodné dohodě o *přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci ve společném jmění*. Stane se tak na základě vytvoření písemné dohody a *bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu*. Předpokládá se, že velikost spoluvlastnického podílu je totožná s velikostí podílu na společných částech domu v době, kdy vlastník byl ještě vlastníkem jednotky. V případě odstavce druhého § 1217 NOZ lze pouze dodat, že úpravu odstavce prvního je možné použít i na situace, kdy jedinými vlastníky jednotek v domě jsou manželé, mající je ve společném jmění. Jedinou změnou je rozhodnutí o *přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění*. I v tomto případě zákon vyžaduje písemnou formu.

V právní úpravě ustanovení § 1218 NOZ dochází ke skutečnosti, že bytové spoluvlastnictví je možné zrušit na základě prohlášení vlastníka v případě, *má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci*. Takové prohlášení vyžaduje písemnou formu, jak uvádí odstavec druhý. Bytové spoluvlastnictví je zrušeno v okamžiku vydání již zmíněného prohlášení a následného zápisu do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí. Po uskutečnění těchto povinností vlastníka dochází ke vzniku nemovitosti, kdy je stavba nerozdělená na dům s jednotkami. Další možnost zrušení bytového spoluvlastnictví je obsažena v § 1219 NOZ. V tomto ustanovení se pojednává o podmínkách zrušení bytového spoluvlastnictví v případě zatížení jednotky. *Vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového vlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě*. Zde pravděpodobně nebude potřeba předchozího souhlasu vlastníků jednotek, jak upravuje § 1208 NOZ, jestliže nejde o zatížení závazku dotýkajícího se správy domu nebo pozemku podle § 1189 NOZ. V takovém případě musí osoba oprávněná z věcného břemene dát svůj souhlas, má-li být bytové spoluvlastnictví zrušeno. Učinit tak musí v písemné formě. Hovoříme o ochraně osoby oprávněné, „neboť zrušením bytového spoluvlastnictví a „scelením“ rozděleného domu by mohlo dojít ke snížení možnosti osoby oprávněné z věcného práva toto právo realizovat.“<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 299 s.

## 5.7 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ (§ 1220 - § 1222)

V poslední části této kapitoly se zaměřím na společná ustanovení, která jsou obsažena na závěr úpravy bytového spoluvlastnictví v NOZ.

Jak vysvětluje důvodová zpráva k ustanovení § 1220 NOZ, které upravuje vyhotovení úplného znění prohlášení, vyskytují se problémy vyvolané skutečností, že pokud dojde ke změně prohlášení, je jeho aktuální znění těžko dostupné. A to především pro zájemce o případnou koupi jednotky. Tímto se také vysvětluje, proč došlo k úpravě úplného vyhotovení znění prohlášení. *Změní-li se prohlášení, vyhotoví jeho úplné znění osoba odpovědná za správu domu a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu.* V tomto případě je veřejným seznamem katastr nemovitostí. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je myšleno společenství vlastníků nebo správce domu a pozemku. Stejně se bude postupovat v případě, jestliže jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě. Je potřeba, aby osoba odpovědná vypracovala nové úplné znění smlouvy o výstavbě a stejným způsobem ji založila do sbírky listin. Tím, že jsou všechny tyto změny uvedeny v katastru nemovitostí, mají jak vlastníci jednotek, zájemci o koupi jednotky i veřejnost možnost znát aktuální znění prohlášení i smlouvy o výstavbě. Odstavec druhý § 1220 NOZ nově upravuje povinnost osoby odpovědné, je-li zapsána ve veřejném rejstříku (například v obchodním rejstříku), aby bez zbytečného odkladu uložila nové úplné znění prohlášení také do sbírky listin u orgánu, který vede tento rejstřík. „Nepochybně tento postup může vést ke zvýšené kumulaci dokumentů u těchto institucí, nicméně přináší zprůhlednění a dostupnost důležitých údajů pro třetí osoby i možnost snadného ověření aktuálního stavu zásadních dokumentů a údajů v nich obsažených.“<sup>47</sup>

Další ustanovení, které je obsaženo v této části, je § 1221 NOZ – přiměřené použití ustanovení o spolku. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení uvádí, že společenství vlastníků je právnická osoba korporálního typu založená za nepodnikatelským účelem. *Nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku,* které je upraveno v § 214 až § 302 NOZ. Konkrétně jde o případy týkající se postupu při svolávání shromáždění k zasedání, o průběhu zasedání, o zápisu ze zasedání, o neplatnosti

<sup>47</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 301 s.



rozhodnutí. Zároveň je přímo v § 1221 NOZ stanoveno, která ustanovení se nepoužijí. A to *ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích ani o náhradní členské schůzi*. Vhodné je také zdůraznit, že ustanovení o spolku se použije přiměřeně.

Jako poslední ustanovení celé právní úpravy bytového spoluvlastnictví je stanoven § 1222 NOZ. Toto ustanovení navrhuje, aby prováděcí předpis stanovil některé podrobnosti týkající se bytového spoluvlastnictví. Prvotně jde o způsob výpočtu podlahové plochy bytu. Další otázkou, kterou bude řešit prováděcí předpis je vymezení společných částí v domě. „Rámcově je obecná úprava společných částí domu obsažena v § 1160 NOZ, a to tak, že je zde stanoveno obecné kritérium vyplývající z toho, komu které části domu slouží, které je však konkretizováno tak, že společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen.“<sup>48</sup> Za společné všem vlastníkům je také nutné považovat hlavní konstrukce, které jsou nepostradatelné pro existenci domu. V neposlední řadě je potřeba považovat za společné části domu podstatu zachování bytů ostatních vlastníků. Mezi otázky řešené prováděcími předpisy bytchem neměli zapomenout, na ty, které souvisejí se správou domu a pozemku. Jde například o případy týkající se určení finančních obnosů pro různé stavební úpravy na domu nebo pozemku, aniž by bylo nutné rozhodnutí orgánu společenství vlastníků.

---

<sup>48</sup> Kabelková, E., Schödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 328 s.

## **6. KOMPARACE ZÁKONA Č. 89/2012 SB. SE STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVOU**

V této kapitole bych se chtěla zaměřit na stručné porovnání právní úpravy zákona č. 89/2012 Sb. – oddíl bytové spoluvlastnictví, s právní úpravou zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve smyslu, která ustanovení se shodují, a která jsou upravena nově. V úpravě bytového spoluvlastnictví můžeme nalézt zcela nová ustanovení, ale taktéž ustanovení, ke kterým si vzal zákonodárce příklad v BytZ. Z toho vyplývá, že úprava NOZ přináší nejen nový název pro ustanovení týkající se tohoto zvláštního typu spoluvlastnictví, ale také některá ustanovení upravující nově tuto problematiku.

### **6.1 NOVĚ UPRAVENÁ USTANOVENÍ**

Jak je řečeno výše, nová právní úprava zakládá nové pojmenování pro tento institut, již nejde o vlastnictví bytů, nýbrž o bytové spoluvlastnictví. Z tohoto pojmosloví lze vyvodit, že se nejedná čistě jen o vlastnictví bytů, ale nastává zdůraznění celého spoluvlastnictví domu. Vyplývá tedy, že jde o nový postoj k celému institutu vlastnictví bytů. Z důvodu toho, že NOZ ve svém § 1158 definuje samotné bytové spoluvlastnictví, je vhodné zmínit novou úpravu pojmu jednotka, která je obsažena právě v tomto ustanovení. Jednotka je v § 1159 NOZ výslovně zahrnuta mezi věci nemovité a nově je také její definice rozšířena oproti úpravě v BytZ. Jedná se tedy o prostorově oddělenou část domu a zároveň jednotka zahrnuje neoddělitelně podíl na společných částech. V BytZ je jednotka pojata spíše jako pouhé označení bytu či nebytového prostoru, jak lze odvodit z § 2 písm. h).

Za výraznou změnu, kterou přináší NOZ, je možné také považovat úpravu podílů na společných částech. BytZ zná pouze jednu možnost určení podílů, a to v § 8 odst. 2, kde se spoluvlastnický podíl řídí poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Avšak NOZ přichází se změnou v tom smyslu, že jako prvotní možnost určení podílů se určí se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu. Pokud se tak nestane, určují se podíly stejně. Teprve po vyčerpání těchto dvou možností přichází v úvahu třetí, a to poměr velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Za výraznou změnu v porovnání obou právních úprav považuji vznik společenství vlastníků. Dle § 9 odst. 3 BytZ, je vznik společenství založen na splnění zákonných podmínek. I když se jedná o zákonné podmínky, docházelo k mnoha problémům spojených s nevědomostí z řad vlastníků jednotek. Proto NOZ přikročil ke změnám, kdy již společenství nevznikne splněním těchto podmínek, ale vzniku společenství má dojít na základě aktivního jednání vlastníků jednotek. Společenství vlastníků je založeno v okamžiku schválení stanov a poté, jak upravuje § 1204 NOZ, vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

Jako další příklad nové úpravy můžeme odkázat na ustanovení § 1208 NOZ, které se týká působnosti vyhrazené shromáždění. Shromáždění je definováno jako nejvyšší orgán společenství vlastníků a nově je jeho působnost zařazena do jednoho ustanovení. Oproti tomu, v BytZ, je úprava působnosti shromáždění zakotvena dokonce v několika ustanoveních, jako například § 9, § 15, § 11 a za důležité je taktéž vhodné zmínit, že oprávnění spadající do působnosti shromáždění, byla podrobně upravena ve Vzorových stanovách, které byly vydány v příloze nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

Prozatím jsem uvedla pár vybraných ustanovení, která byla v porovnání s BytZ nově pozměněna nebo nově doplněna o některé změny. V NOZ jsou však ustanovení zcela nová, taková, která v BytZ nenalezneme. Jako příklad lze uvést ustanovení § 1162 NOZ, kdy je založeno oprávnění vlastníku jednotky domáhat se změny určení podílů na společných částech. Dalším ustanovením, které není v BytZ obsaženo, je § 1213 NOZ, upravující oznámení výsledků hlasování. Jakási strohá zmínka je doposud pouze ve Vzorových stanovách. NOZ přináší i tak nové poznatky po obsahové stránce, díky kterým dochází k vyšší právní jistotě. Jedná se například o přesné vymezení orgánu oznamujícího výsledky hlasování nebo o způsob oznámení.

Nový občanský zákoník neobsahuje nijak zvláště velké změny v porovnání s dosavadní právní úpravou. Dá se říci, že se jedná o několik ustanovení a zákonodárce se snažil upravit takové oblasti, které se v praxi prokázaly jako problematické. Další změny se týkají spíše jen v pojmosloví.

## 6.2 SHODUJÍCÍ SE USTANOVENÍ

V NOZ se vyskytují ustanovení, která jsou shodná s úpravou BytZ. Téměř beze změny zůstává základní koncept vlastnictví bytu a správy společných prostor. Totožně se BytZ je upraveno v nové právní úpravě společenství vlastníků, a to ve smyslu vymezení pojmu, tudíž že společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku (§ 1194 NOZ). Zároveň je v obou právních úpravách obsaženo pravidlo vzniku společenství vlastníků, a to v domě s minimálně pěti jednotkami, z nichž jsou alespoň tři ve vlastnictví tří vlastníků. Avšak NOZ přináší novinku, že společenství vlastníků může být zakládáno také v domě s méně než pěti jednotkami (§ 1199 NOZ).

Mezi další ustanovení, které se nesetkalo s nijak významnou změnou, je § 1166 NOZ upravující obsah prohlášení. Úprava NOZ je tedy převzata z ustanovení BytZ. V tomto případě dochází pouze k několika změnám v rámci formulační povahy. Převzatými z právní úpravy BytZ jsou taktéž ustanovení § 1217 NOZ – dohoda o přeměně a § 1218 NOZ – prohlášení jediného vlastníka o změně vlastnického práva. V zákoně o vlastnictví bytů jsou tato ustanovení upravena v § 5 odst. 6, 7. I součástí těchto dvou úprav jsou změny formulační povahy.

Stejným způsobem zůstává upraven také § 1215 odst. 1 NOZ, který stanoví zrušení společenství vlastníků. Oproti úpravě v § 9 odst. 15 BytZ dochází k zobecnění zrušení, kdy nově k tomu dochází z důvodu zrušení společenství vlastníků a v předešlé právní úpravě je to dnem zániku domu nebo v jiných případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 BytZ. Beze změn se dočkal také § 1207 odst. 1 NOZ, kde je upraveno svolání shromáždění k zasedání. Je zachována povinnost svolat shromáždění alespoň jednou do roka, a taktéž možnost svolat shromáždění z podnětu nejméně dvou vlastníků, kteří jsou nadáni více jak čtvrtinou všech hlasů. BytZ začlenil tuto úpravu ve svém § 11 odst. 1.

Samozřejmě je v NOZ obsaženo více ustanovení, které se dají ztotožnit s právní úpravou zákona o vlastnictví bytů, které více či méně obsahují některé obsahové nebo pojmové změny.

### **6.3 USTANOVENÍ NEVYSKYTUJÍCÍ SE V ZÁKONĚ Č. 89/2012 SB.**

S příchodem nové úpravy bytového spoluvlastnictví, která je začleněna do nového občanského zákoníku, dochází také ke změnám v tom smyslu, že se již některá ustanovení nacházející se v zákoně o vlastnictví bytů v nové úpravě nevyskytují vůbec.

Mezi ustanovení, která se již neobjevují v úpravě bytového spoluvlastnictví, patří například § 6 BytZ, ve kterém se hovoří o smlouvě o převodu vlastnictví jednotky. Stejně tak tomu je v případě § 7 BytZ. Dále je zcela vypuštěn § 15 odst. 3 BytZ, kdy se jedná o zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek. Jinak tomu není ani v případě části páté, která pojednává o právech k pozemku a části šesté, konkrétně § 24 BytZ.

V této části jsem uvedla jen nepatrný výčet ustanovení, které nejsou začleněny do oddílu pátého nového občanského zákoníku. V zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů je takových ustanovení daleko více, avšak v této kapitole se zabývám jen stručným obsahem změn v právních úpravách těchto dvou zákonů. Považuji tedy tento stručný výčet za dostačující, alespoň pro lehkou orientaci.

## 7. ÚVAHY DE LEGE FERENDA

Vytvořením nového občanského zákoníku je rozpoutána snaha o celkovou úpravu soukromého práva, jelikož dochází k přijetí i dalších zákonů, jako je například zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Tímto krokem dochází k zásadním změnám právní úpravy na našem území, se kterými se Česká republika naposledy setkala v 60. letech 20. století.

Novým občanským zákoníkem má zákonodárce v plánu vytvořit komplexnost úpravy občanskoprávních vztahů v jediném zákoníku. S tímto odkazem se lze nyní zaměřit přímo na téma mé práce – bytové spoluvlastnictví, neboť na základě NOZ dochází k nové právní úpravě tohoto institutu. Z toho také vyplývá skutečnost, proč se opustilo od myšlenky vytvoření samostatného zákona, který by upravoval bytové vlastnictví, a o kterém se již nějaký čas uvažovalo a navázat tak stejným způsobem na předchozí právní úpravy. Přijetím NOZ je vše jinak, jelikož autoři vznikajícího kodexu považovali za vhodné, jak lze i ze samotné právní úpravy pochopit, aby občanskoprávní vztahy byly upraveny pohromadě. Na základě těchto skutečností dochází k nové úpravě bytového vlastnictví, zcela nově nazvaného bytového spoluvlastnictví. Dá se říci, že i nadále zůstává výchozím bodem pro novou právní úpravu zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ze kterého zákonodárce vychází. Pojetí vlastnictví bytu a správy společných prostor lze z pohledu jejich základního pojetí považovat za nijak zásadně nezměněné. Změny, které přináší nová právní úprava, jsou založeny především na potřebě ujasnit nebo upřesnit některé problematické oblasti, se kterými se často v praxi setkávalo. Ať se jedná o změny v pojmosloví tak změny obsahové. Ve srovnání se stávající právní úpravou přináší nová úprava jistý posun v pojmání celého institutu.

Považuji za jistě pozitivní, že došlo k nové úpravě tohoto institutu a také že je „vše sjednoceno“ do jednoho kodexu, i když musíme samozřejmě při celkovém výkladu počítat s použitím dalších předpisů. Za zásadní pozitivní změnu, kterou přináší NOZ, shledávám nové pojetí obsahu pojmu jednotka. I nadále bude úprava bytového spoluvlastnictví používat pojem jednotka, avšak s výrazně rozšířeným obsahem, kdy bude nově zahrnovat nejen byt nebo nebytový prostor, ale zároveň podíl na společných částech nemovité věci. Doposud je v BytZ pojem jednotky považován za jakési synonymum pojmu byt. Obsahovou

změnou pojmu jednotka nedochází k faktickým změnám předmětu či rozsahu vlastnictví vlastníků jednotek. Dalším pozitivním krokem v úpravě bytového spoluvlastnictví je dle mého úsudku úprava § 1161 NOZ, která nově stanoví a zároveň rozšiřuje možnosti určení podílů na společných částech. BytZ zná pouze jeden způsob určení těchto podílů, a to dle mého názoru vcelku nešťastný. Neboť se jím určí podíly na společných částech poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů nacházejících se v domě. Za nevhodné je zmíněné určení podílů z toho důvodu, že dojde-li tímto způsobem k jejich vyměření, mohou to vlastníci s menší vyměřenou plochou považovat za nespravedlivé. NOZ tuto problematiku upravuje lépe, a to tím způsobem, že určí podíly se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, anebo jako stejné. I když považuji úpravu určení podílů dle BytZ za nešťastnou, je inkorporováno do § 1161 NOZ jako poslední možnost určení podílů na společných částech.

Další ustanovení, které míním za vhodné, že je upraveno v NOZ je § 1182. Jedná se o povinnost vlastníka jednotky umožnit vstup při úpravě jednotky. Toto ustanovení je začleněno do právní úpravy na základě vzniku závažných problémů spojených s různými úpravami v jednotce, které se vyskytovaly v praxi, a řešení těchto problémů bylo velmi nelehké. Docházelo k tomu z důvodu neexistence zákonné úpravy povinnosti umožnit vstup do jednotky v BytZ. S účinností NOZ očekávám, že již k takovýmto problémům docházet nebude. V neposlední řadě bych ráda zmínila úpravu § 1208 NOZ, která upravuje působnost shromáždění. Touto úpravou dochází k seskupení působnosti do jednoho ustanovení. Takto sjednocenou působnost shromáždění považuji za správnou myšlenku, neboť se tím docílí daleko lepší orientace v zákoně. V BytZ se tato úprava nachází hned v několika ustanoveních, což může vést k jakési chaotičnosti.

I přesto, že považuji úpravu bytového spoluvlastnictví v NOZ za povedenou, musím přesto vytknout zákonodárci úpravu § 1198 NOZ, týkající se vzniku společenství vlastníků, kterou považuji až za problematickou. Ačkoliv může toto ustanovení znít jasně, chtěla bych poukázat na nelogičnost toho, jak můžeme vědět již po převodu první jednotky, že bude následovat skutečnost, kdy v tomto domě bude minimálně pět jednotek, které budou ve vlastnictví alespoň tři vlastníků, tak jak nám přímo upravuje toto ustanovení. Počet jednotek jaký bude v daném domě, si upraví strany ve smlouvě o výstavbě či v prohlášení vlastníka,

ale co už zřejmé z těchto dokumentů není, je to, kolik bude mít dotčený dům v budoucnu vlastníků.

Jistě bude trvat nějaký čas, než si novou právní úpravu osvojíme a než si zvykne na změny, které bytové spoluvlastnictví přináší. Zároveň také díky nové právní úpravě klesne použitelnost judikatury, která je odkazem dosavadní právní úpravy a budeme spíše spoléhat na soudcovské dotváření práva, už z důvodu menšího počtu definic, oproti zákonu č. 72/1994 Sb. Myslím si, že nyní to bude mimo jiné otázka času, který nám ukáže, jak dalece je nová právní úprava bytového spoluvlastnictví kompaktní a kvalitní, nebo jestli má nějaké více či méně závažné chyby.



## 8. ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se věnovala celkové charakteristice právní úpravy bytového spoluvlastnictví tak, jak ho upravuje zákon č. 89/2012 Sb. Z důvodu toho, že vznikem NOZ dochází k zásadním změnám, jsem považovala za vhodné se na úvod okrajově seznámit s obecnou úpravou samotného spoluvlastnictví. Ve zbývajících částech jsem přikročila k právní úpravě bytového spoluvlastnictví, která tvoří základ mé diplomové práce.

Jelikož nedochází na základě nového občanského zákoníku k vytvoření zcela nově vzniklé úpravy tohoto institutu, zvážila jsem za vhodné zakomponovat do mé práce také menší exkurzi do historického vývoje bytového spoluvlastnictví. Avšak v rámci historického vývoje se nedá hovořit ryze o bytovém spoluvlastnictví, jelikož tento pojem je zařazen do právní úpravy teprve vznikem NOZ. Do té doby bychom měli spíše hovořit o vlastnictví bytů. V našich zemích nenalezneme nijak zvláště hluboce zakořeněnou úpravu této problematiky. S první zmínkou o potřebě zákonně upravit vlastnictví bytů se setkáváme teprve v roce 1965, kdy byl podán návrh zákona o osobním vlastnictví bytů. Tento návrh byl přijat a vydán pod č. 52/1966 Sb. Dalším mezníkem v úpravě vlastnictví bytů na našem území je zákon č. 72/1994 Sb., nesoucí zkrácený název, zákon o vlastnictví bytů. Tento zákon v České republice platí i s mnoha novelami až do účinnosti nového občanského zákoníku, do kterého je nově, nyní již pod názvem bytové spoluvlastnictví, začleněno.

Po seznámení se s historickým vývojem institutu vlastnictví bytů, jsem přikročila k samotné právní úpravě bytového spoluvlastnictví podle zákona č. 89/2012 Sb., a která tvoří stěžejní část mé diplomové práce. NOZ nabývá účinnosti k 1. 1. 2014 a díky tomu dochází k zásadním změnám v oblasti vlastnictví bytů, nyní již pod názvem bytové spoluvlastnictví. Tímto krokem také dochází k upuštění myšlenky vytvořit samostatný zákon upravující tento institut, ale jak je vidno, tvůrci NOZ měli za cíl začlenit všechny občanskoprávní vztahy do jednoho kodexu.

Bytové spoluvlastnictví je tedy nově začleněno do části třetí – absolutní majetková práva, hlavy druhé – věcná práva, dílu čtvrtého – spoluvlastnictví NOZ, kde tvoří celek o 64 paragrafech rozdělených do sedmi pododdílů. Konkrétně se jedná o § 1158 - § 1222 zákona č. 89/2012 Sb.

Jak vyplývá již ze samotného názvu, nová právní úprava klade mimo jiné větší důraz na spoluvlastnictví domu, oproti dosavadní právní úpravě. Jinak se dá říci, že v úpravě bytového spoluvlastnictví NOZ zůstává zachováno dosavadní pojetí vlastnictví bytů, které je postaveno na spoluvlastnictví domu zahrnující podílové spoluvlastnictví na společných částech tohoto domu. S touto skutečností je spojeno vlastnictví bytu jako prostorově vymezené části domu (stejně tak vše platí pro nebytový prostor). Další skutečností, na kterou je nutné upozornit, a která vyplývá z úpravy NOZ je opětovné zavedení zásady *superficies solo cedit*, což znamená, že stavba je součástí pozemku. Díky této zásadě dochází ke ztrátě samostatnosti stavby a existuje jen jako součást pozemku. Avšak nutné je zdůraznit možnost rozdílnosti ve vlastníku stavby a vlastníku pozemku, kterou nám dává institut práva stavby.

Na základě nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví dochází také k několika novým definicím. Jako nejvýraznější změnou v tomto ohledu se dá označit nově definovaný pojem jednotky, který je přímo uveden v § 1159 tohoto zákona, kde se zároveň nachází definice bytu. Ustanovení, které upravuje jednotku, zní: *jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.* Tímto dochází k zásadní změně chápání jednotky, jelikož doposud byla jednotka chápána jen jako synonymum pojmu byt nebo nebytový prostor.

Nová právní úprava bytového spoluvlastnictví přináší nemálo změn, které mohou leckdy působit oproti dosavadní úpravě poněkud strohým dojmem. Je tomu z důvodu mešního počtu obsažených definic, kterých BytZ vlastnil četné množství. Nyní, s novým občanským zákoníkem, se budeme častěji obracet na tzv. soudcovské dotváření práva, jelikož použití dosavadní četné judikatury nebude již možné tak často využívat jako doposud. V případech, kdy se budeme chtít obrátit na dosavadní judikaturu, je na místě nutná pozornost při jejím výběru, jelikož ne všechna bude nadále použitelná. Bytové spoluvlastnictví ve své právní úpravě obsahuje více či méně upravených ustanovení převzatých z BytZ. Dále jsou obsažena ustanovení, která vznikají zcela nově, ale taktéž jsou takové části úpravy, které jsou v nové úpravě zcela vypuštěny.

## **9. CIZOJAZYČNÉ RESUME:**

As the topic of my thesis I have chosen housing co-ownership – the legislation of Law No. 89/2012 Coll. The topic of housing co-ownership according to the New Civil Code I have considered suitable regarding the recodification of the civil law, which had been prepared already a long time ago. The New Civil Code came into effect on 1 January 2014. Essential changes have appeared, compared with the previous Civil Code, as the legislator attempted to create one integrated code. There is thus the effort of creating the highest possible complexity of civil-law relationships. This is how it comes to the fact that the institute of homeownership has been included into the New Civil Code, even if this time under a completely new name – housing co-ownership. Until the effect of the New Civil Code, homeownership had been regulated in a separate law No. 72/1994 Coll. The legislation of the housing co-ownership is systematically classified in the third part of the New Civil Code – absolute property rights. These are particularly § 1158 - § 1222 of the New Civil Code.

As seen as housing co-ownership is a specific type of concurrent estate, I consider propiarte to put at the beginning of my thesis at least a brief description of legislation on the concurrent estate itself. Even if housing co-ownership, or better said homeownership does not have deep roots in our history, I have included also a short description of the historical development among the chapters of my thesis. Until the effect of the New Civil Code, homeownership had been regulated by the Law No. 72/1994 Coll. The key part of my thesis is focused on housing co-ownership according to the New Civil Code and its individual provisions. I also concentrated on description of some new expressions and changes created by the new legislation. As already mentioned above, through the legislation of housing co-ownership it comes to the abolition of the law on housing ownership. Even if the topic of my thesis is focused on the completely new legislation of the housing ownership, I have decided as another point the comparison of both laws. Exactly speaking, I compared the law No. 89/2012 Coll. With the law No.72/1994 Coll., because there are provisions in the new lagislation taken from the previous one, but newly established or defined. Last but not least, I concentrated on the question if the legislation of housing co-ownership of the New Civil Code is good enough or not.

## 10. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Publikace

- 1) Bělohlávek, A. J.; Černý, F.; Jungwirthová M. et al. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8.
- 2) Hurdík, J. et al. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3
- 3) Fiala, J.; Kindl, M. et al. *Občanské právo hmotné. 2. vydání*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-228-8
- 4) Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-280-8
- 5) Kabelková, E.; Schödelbauerová, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání*. Praha : C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-444-5
- 6) Fiala, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání*. Praha : C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9

### Právní předpisy

- 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 2) Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů
- 3) Vzorové stanovy vydané v příloze vlády č. 371/2004 Sb.
- 4) Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím č. 366/2013 Sb.
- 5) Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- 6) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- 7) Důvodová zpráva k NOZ, oddíl 5. – bytové spoluvlastnictví
- 8) Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
- 9) Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon

## **Judikatura**

- 1) Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 5. 2002 sp. zn. 30 Cdo 1068/2000
- 2) Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 2010 sp. zn. 22 Cdo 4670/2008
- 3) Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 4. 2011 sp. zn. 21 Cdo 4397/2009

## **Internetové zdroje**

- 1) [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)
- 2) [www.psp.cz](http://www.psp.cz)
- 3) [www.portalsvj.cz](http://www.portalsvj.cz)
- 4) [portal.justice.cz](http://portal.justice.cz)
- 5) [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- 6) [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)