

PRÁVNÍ MONOGRAFIE

Vlastnictví bytu

Markéta Selucká

Eva Dobrovolná

Vlastimil Vitoul

Silvie Štěpánová

OBSAH

| | |
|--------------------------|------|
| O autorech | IX |
| Seznam zkratek | XI |
| Úvod | XIII |

| | |
|---|----------|
| 1 Obecné otázky bytového spoluvlastnictví | 1 |
| 1.1 Úvod do bytového spoluvlastnictví | 1 |
| 1.2 Krátký historický úvod | 3 |
| 1.3 Vztah spoluvlastnictví (podílového) a spoluvlastnictví bytového | 4 |
| 1.4 Jednotka | 5 |
| 1.5 Byt | 5 |
| 1.6 Dům | 7 |
| 1.7 Aplikace ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů | 8 |
| 1.8 Podíl na společných částech | 9 |
| 1.9 Pozemek jako nemovitá věc | 9 |
| 1.10 Dům jako nemovitá věc | 9 |
| 1.11 Právo stavby jako nemovitá věc | 10 |
| 1.11.1 Pojem | 10 |
| 1.11.2 Vznik práva stavby | 10 |
| 1.11.3 Dočasnost práva stavby | 11 |
| 1.11.4 Úplata za zřízení práva stavby | 11 |
| 1.11.5 Práva a povinnosti z práva stavby | 12 |
| 1.11.6 Zánik práva stavby | 12 |
| 1.11.7 Otázky práva stavby spojené s bytovým spoluvlastnictvím | 13 |
| 1.12 Ostatní oprávnění k pozemku | 14 |
| 1.13 Vymezení společných částí | 15 |
| 1.13.1 Pozemek nebo věcné právo | 17 |
| 1.13.2 Stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu | 17 |
| 1.13.3 Stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky | 17 |
| 1.13.4 Zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu | 17 |
| 1.13.5 Vymezení společných částí v prováděcím předpisu | 18 |
| 1.13.6 Určení podílu na společných částech | 20 |
| 1.14 Přejícná ustanovení | 22 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 2 | Vznik bytového spoluvlastnictví a vlastnické režimy jednotky | 25 |
| 2.1 | Vznik bytového spoluvlastnictví obecně | 25 |
| 2.2 | Výstavba | 25 |
| 2.2.1 | Smlouva o výstavbě | 26 |
| 2.2.2 | Práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě | 26 |
| 2.2.3 | Forma smlouvy o výstavbě | 27 |
| 2.2.4 | Náležitosti smlouvy o výstavbě | 27 |
| 2.2.5 | Spoluvlastnické podíly stavebníků na nemovité věci | 29 |
| 2.2.6 | Odchytky při výstavbě | 30 |
| 2.2.7 | Správa domu v průběhu výstavby | 31 |
| 2.2.8 | Právní režim domu s jednotkami | 31 |
| 2.2.9 | Zápis do katastru nemovitostí | 32 |
| 2.2.10 | Přechodná ustanovení | 32 |
| 2.3 | Zápis do veřejného seznamu | 33 |
| 2.3.1 | Prohlášení vlastníka | 33 |
| 2.3.2 | Náležitosti prohlášení | 34 |
| 2.3.3 | Vady prohlášení | 37 |
| 2.3.4 | Změna prohlášení | 38 |
| 2.3.5 | Zápis prohlášení do katastru nemovitostí | 39 |
| 2.3.6 | Přechodná ustanovení | 39 |
| 2.4 | Dohoda spoluvlastníků | 40 |
| 2.5 | Dohoda manželů | 41 |
| 2.6 | Rozhodnutí soudu | 42 |
| 2.6.1 | Vznik bytového spoluvlastnictví v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví | 42 |
| 2.6.2 | Vznik bytového spoluvlastnictví v řízení o oddělení spoluvlastnictví | 45 |
| 2.6.3 | Vznik bytového spoluvlastnictví v řízení o zúžení společného jmění manželů | 45 |
| 2.6.4 | Vznik bytového spoluvlastnictví v řízení o zrušení společného jmění manželů | 46 |
| 2.7 | Převod jednotky | 46 |
| 2.7.1 | Nabytí vlastnického práva převodem | 48 |
| 2.7.2 | Náležitosti převodní smlouvy | 49 |
| 2.7.3 | Kupní smlouva | 52 |
| 2.7.4 | Darovací smlouva | 56 |
| 2.7.5 | Přechod pohledávek a dluhů spojených s jednotkou | 57 |
| 2.7.6 | Předkupní právo nájemce bytu a nebytového prostoru souvisejícího s bytem | 58 |
| 2.7.7 | Nabytí jednotky členem právnické osoby | 60 |
| 2.7.8 | Přechodná ustanovení | 60 |
| 2.8 | Přechod jednotky | 61 |
| 2.9 | Spoluvlastnictví jednotky | 63 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 2.10 | Přídavné spoluvlastnictví | 67 |
| 2.11 | Jednotka ve společném jmění | 68 |
| 3 | Práva a povinnosti vlastníka jednotky | 71 |
| 3.1 | Práva a povinnosti vlastníka bytu obecně | 71 |
| 3.2 | Práva a povinnosti vlastníka bytu ve vztahu k jiným vlastníkům bytů a třetím osobám | 71 |
| 3.2.1 | Dispoziční právo (právo s věcí nakládat) | 72 |
| 3.2.1.1 | Stavební úpravy v bytě | 72 |
| 3.2.1.2 | Úpravy bytu bez omezení práva jiného vlastníka jednotky | 73 |
| 3.2.1.3 | Úpravy, kterými vlastník bytu zasahuje do vlastnického práva jiného vlastníka jednotky | 73 |
| 3.2.1.4 | Úpravy, kterými vlastník bytu zasahuje do společných částí domu | 74 |
| 3.2.2 | Držba | 75 |
| 3.2.3 | Právo užívání a požívání | 77 |
| 3.2.4 | Ochrana vlastnického práva vlastníka bytu | 78 |
| 3.2.4.1 | Reivindikační žaloba | 81 |
| 3.2.4.2 | Negatorní žaloba | 83 |
| 3.2.4.3 | Sousedská práva | 85 |
| 3.2.4.4 | Publiciánská žaloba | 87 |
| 3.2.5 | Omezení vlastnického práva | 87 |
| 3.2.5.1 | Nezbytné použití bytu | 87 |
| 3.2.5.2 | Omezení vlastnického práva k bytu | 89 |
| 3.2.5.3 | Vyvlastnění bytu | 89 |
| 3.2.6 | Zástavní právo k jednotce | 91 |
| 3.3 | Zvláštní povinnosti vlastníka bytu a jejich porušení | 93 |
| 3.3.1 | Povinnost údržby | 93 |
| 3.3.2 | Povinnost řídit se pravidly pro správu domu | 94 |
| 3.3.3 | Oznamovací povinnost | 94 |
| 3.3.4 | Povinnost přispívat na správu a platit zálohy | 95 |
| 3.3.5 | Povinnosti u stavebních úprav | 96 |
| 3.4 | Závazky bytových spoluvlastníků | 96 |
| 4 | Správa domu a pozemku | 97 |
| 4.1 | Obsah správy domu a pozemku | 97 |
| 4.2 | Právo seznámit se s hospodařením | 98 |
| 4.3 | Pohledávky ostatních vlastníků, jejich ochrana | 99 |
| 4.4 | Správa domu a pozemku bez společenství vlastníků | 99 |
| 4.5 | Správa domu a pozemku společenstvím vlastníků | 101 |
| 4.5.1 | Úvodem | 101 |
| 4.5.2 | Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba | 102 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.5.3 | Pojmové znaky společenství vlastníků jednotek | 103 |
| 4.5.4 | Zařazení společenství vlastníků jednotek do systému právnických osob | 106 |
| 4.5.5 | Právní úprava společenství vlastníků jednotek | 107 |
| 4.5.6 | Členství ve společenství vlastníků jednotek | 107 |
| 4.5.7 | Orgány společenství vlastníků jednotek | 108 |
| | 4.5.7.1 Shromáždění | 109 |
| | 4.5.7.2 Statutární orgán – výbor, předseda | 114 |
| | 4.5.7.3 Další orgány společenství vlastníků jednotek. | 115 |
| 4.5.8 | Práva a povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu ke společenství | 116 |
| | 4.5.8.1 Právo přispívat k naplňování účelu společenství vlastníků (správa domu a pozemku) | 116 |
| | 4.5.8.2 Rozhodovací právo o vnitřní organizaci a fungování společenství vlastníků | 116 |
| | 4.5.8.3 Povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu ke společenství | 117 |
| 4.5.9 | Závěrem k právům a povinnostem vlastníků jednotek ve vztahu ke společenství vlastníků | 118 |
| 5 | Zánik bytového spoluvlastnictví | 119 |
| 5.1 | Obecně k zániku bytového spoluvlastnictví | 119 |
| 5.2 | Dohoda o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci | 120 |
| 5.3 | Dohoda o přeměně bytového spoluvlastnictví ve společné jmění | 121 |
| 5.4 | Prohlášení jediného vlastníka jednotek | 122 |
| 5.5 | Souhlas osoby oprávněné z věcného práva | 122 |
| 5.6 | Zánik práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami | 122 |
| 6 | Družstevní bydlení – základní přehled. | 125 |
| 6.1 | Družstevní byt. | 125 |
| 6.2 | Vznik členství v bytovém družstvu | 126 |
| 6.3 | Převod a přechod družstevního podílu | 126 |
| 6.4 | Společné členství manželů v bytovém družstvu. | 127 |
| 6.5 | Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru | 128 |
| 6.6 | Zánik členství v bytovém družstvu. | 128 |
| | Příloha (stanovy společenství vlastníků jednotek) | 131 |
| | Seznam použité literatury | 141 |
| | Seznam použité judikatury | 143 |
| | Věcný rejstřík | 146 |

O AUTORECH

doc. JUDr. Markéta Selucká, Ph.D. (*1971)

Absolvovala Právnickou fakultu Masarykovy univerzity. Postgraduální doktorské studium na téže fakultě dokončila pod vedením prof. JUDr. Josefa Fialy, CSc. V roce 2014 se habilitovala na Právnické fakultě Masarykovy univerzity s prací „Odpovědnost za vady s důrazem na ochranu spotřebitele“. Nejprve pracovala ve státní správě, později v advokacii a podnikatelské sféře. V současné době působí na Právnické fakultě Masarykovy univerzity na katedře občanského práva jako docentka a je děkankou Právnické fakulty Masarykovy univerzity. Je členkou Acquis Group (European Research Group on Existing EC Private Law). Jako národní zpravodaj se účastnila projektu Evropské komise „EC Consumer Law Compendium“ řešeného the European Legal Studies Institute at Osnabrück, Německo, projektu Evropské komise „Fundamental Rights Action Plan“ řešeného the European Legal Studies Institute at Osnabrück, Německo a dále projektu Evropské komise „The Perspectives of Europeization of Law of Succession“ (projekt v rámci „Civil Justice Programme of the European Commission“) řešeného Kozminski University in Warsaw (Polsko), Vilnius University (Litva) a Turiba Bisneska Austskola (Lotyšsko). Autorka se zaměřuje zejména na problematiku ochrany slabších kontraktačních stran v soukromoprávních vztazích, např. ochranu nájemce bytu či spotřebitele.

JUDr. Eva Dobrovolná, Ph.D., LL.M. (*1985)

Je absolventkou Právnické fakulty Masarykovy univerzity. V roce 2010 zde absolvovala magisterský studijní program, v roce 2013 rigorózní řízení a v roce 2016 doktorský studijní program. V roce 2015 absolvovala postgraduální studijní program na Právnické fakultě univerzity v Řezně. Vzdělání si doplnila též stážemi na univerzitách ve Vídni, Salzburgu, Innsbrucku a Max Planck Institute for Comparative and International Private Law v Hamburku. Vyučuje občanské právo a civilní proces na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a v praxi působí jako asistentka soudce Nejvyššího soudu. Pravidelně publikuje a účastní se tuzemských a zahraničních konferencí v oboru občanského práva a civilního procesu. Odborně se zaměřuje zejména na oblast civilního procesu a věcných právních vztahů.

Mgr. Vlastimil Vitoul (*1987)

V roce 2012 absolvoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity. Po magisterském studiu nastoupil na téže fakultě na doktorské studium, obor občanské právo.

ÚVOD

K uspokojování základní lidské potřeby – potřeby lidsky důstojného bydlení – využívají lidé v naší společnosti tradiční soukromoprávní instituty, mezi něž můžeme zařadit vlastnictví bytu či rodinného domu, ale i nájem bytu a nájem domu, výpůjčku či užívání z titulu služebnosti.

Občanský zákoník přináší poněkud jiné pojetí vlastnictví bytu v českém soukromém právu, než na které byla zvyklá odborná veřejnost i celá česká společnost. Přiklání se ke koncepci dualistické (viz dále) a důvodová zpráva k občanskému zákoníku k této změně uvádí, že jde o koncepci, která koresponduje se zahraničními právními řády blízkými České republice.

Modelové řešení vlastnictví bytu, které zavedl nový civilní kodex, tak považuje za základ spoluvlastnictví nemovité věci.

Je pozoruhodnou skutečností, že současný právní stav umožňuje „dvojí způsob vlastnictví bytu“, a to vlastnictví bytu dle již zrušeného zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku. Nejen nová právní úprava vlastnictví bytu obsažená v občanském zákoníku, ale samotný dualismus vlastnictví bytu přináší do praxe mnohé výkladové problémy. Vlastníci bytů, správci, ale i obecná veřejnost si kladou velké množství otázek, např.:

Jakým způsobem lze změnit režim vlastnického práva k bytu z režimu zákona o vlastnictví bytů na režim občanského zákoníku?

Jaká práva svědčí vlastníku bytu v případě, že vlastní byt podle zákona o vlastnictví bytů?

Může být realizována výstavba bytového domu jakožto stavby na cizím pozemku, jestliže platí obecná zásada *superficies solo cedit*?

Jakým způsobem pojímá občanský zákoník samotný pojem „jednotka“ či „byt“?

Předkládaná publikace se snaží na mnohé otázky odpovědět, nicméně vzhledem k neexistenci ustálené judikatury je třeba brát prezentované názory autorů jakožto příspěvky do diskuse nad aplikací ustanovení občanského zákoníku. Kniha, která je primárně příručkou poskytující základní přehled právní úpravy, je zpracována v kontextu judikatury vztahující se zejména k zákonu o vlastnictví bytů, takže čtenář se v textu může seznámit s relativně ustálenou judikaturou vztahující se k vlastnictví bytu v předcházející právní úpravě, avšak její reálná použitelnost v případě občanského zákoníku je otevřená.

Kolektiv autorů