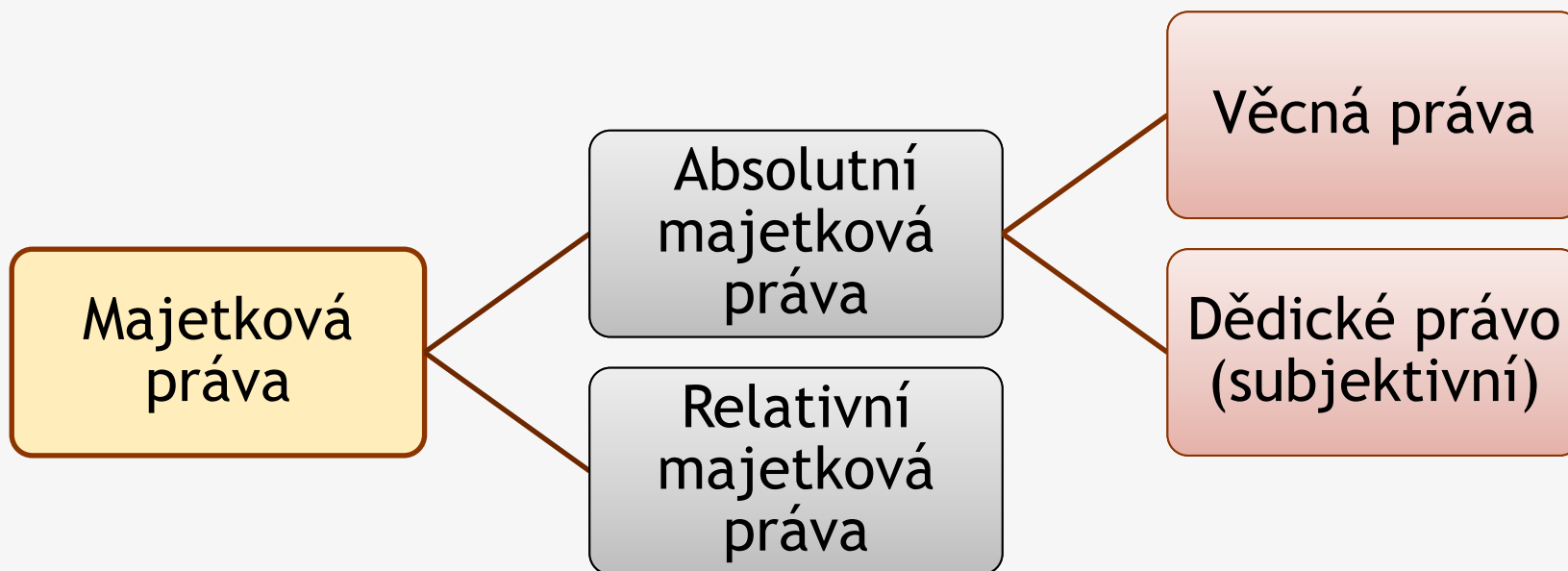
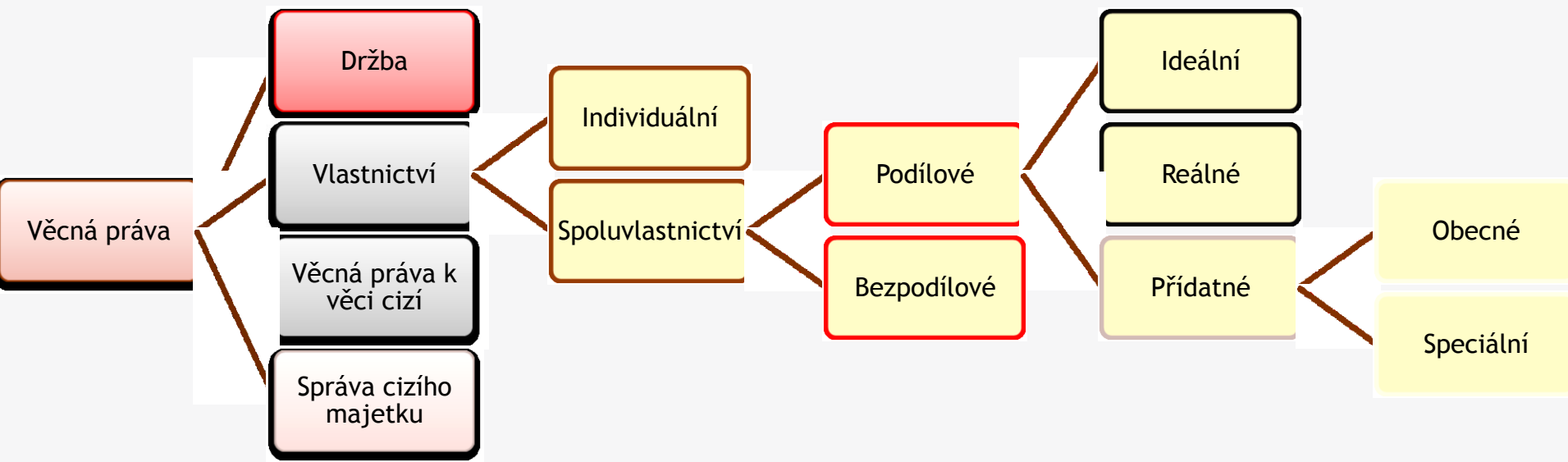


MASARYKOVA UNIVERZITA  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

# Bytové spoluvlastnictví

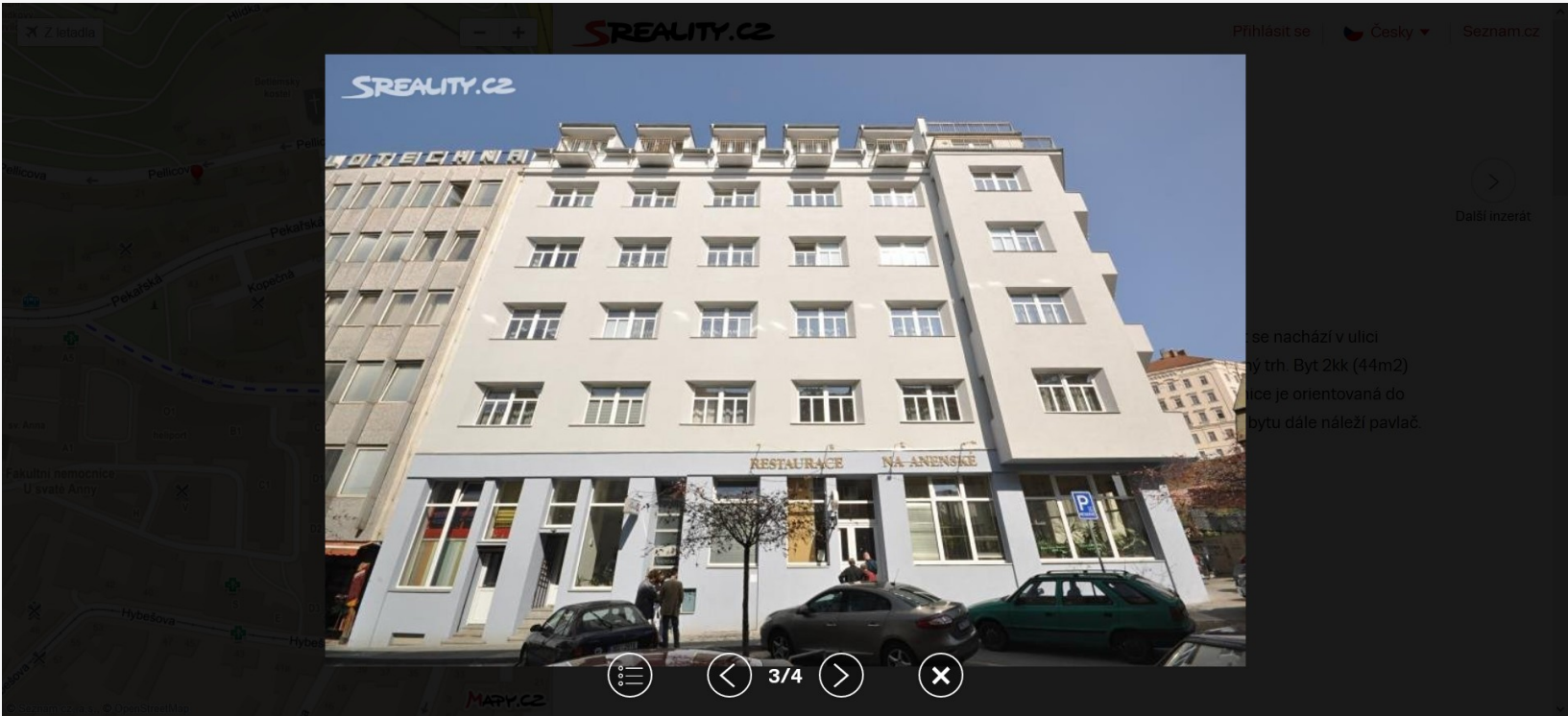
© Markéta Selucká







# Bytové spoluvlastnictví





# Právní pojem „byt“

- Veřejnoprávní - stavební zákon
- Soukromoprávní
  - Předmět nájmu - fakticita užívání
  - Předmět vlastnického práva - 72/1994 Sb.
  - Předmět vlastnického práva - 89/2012 Sb.



# Byt jako předmět vlastnického práva dle OZ

- Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.
- Vedle toho vlastnictví dle ZVB (72/1994)
- Charakteristický znak bytového spoluvlastnictví: pluralita předmětů a pluralitu subjektů.



## Výpis pro jednotky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2013 10:20:59  
**Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.**  
Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram  
Kat.území: 735515 Březové Hory List vlastnictví: 11387  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

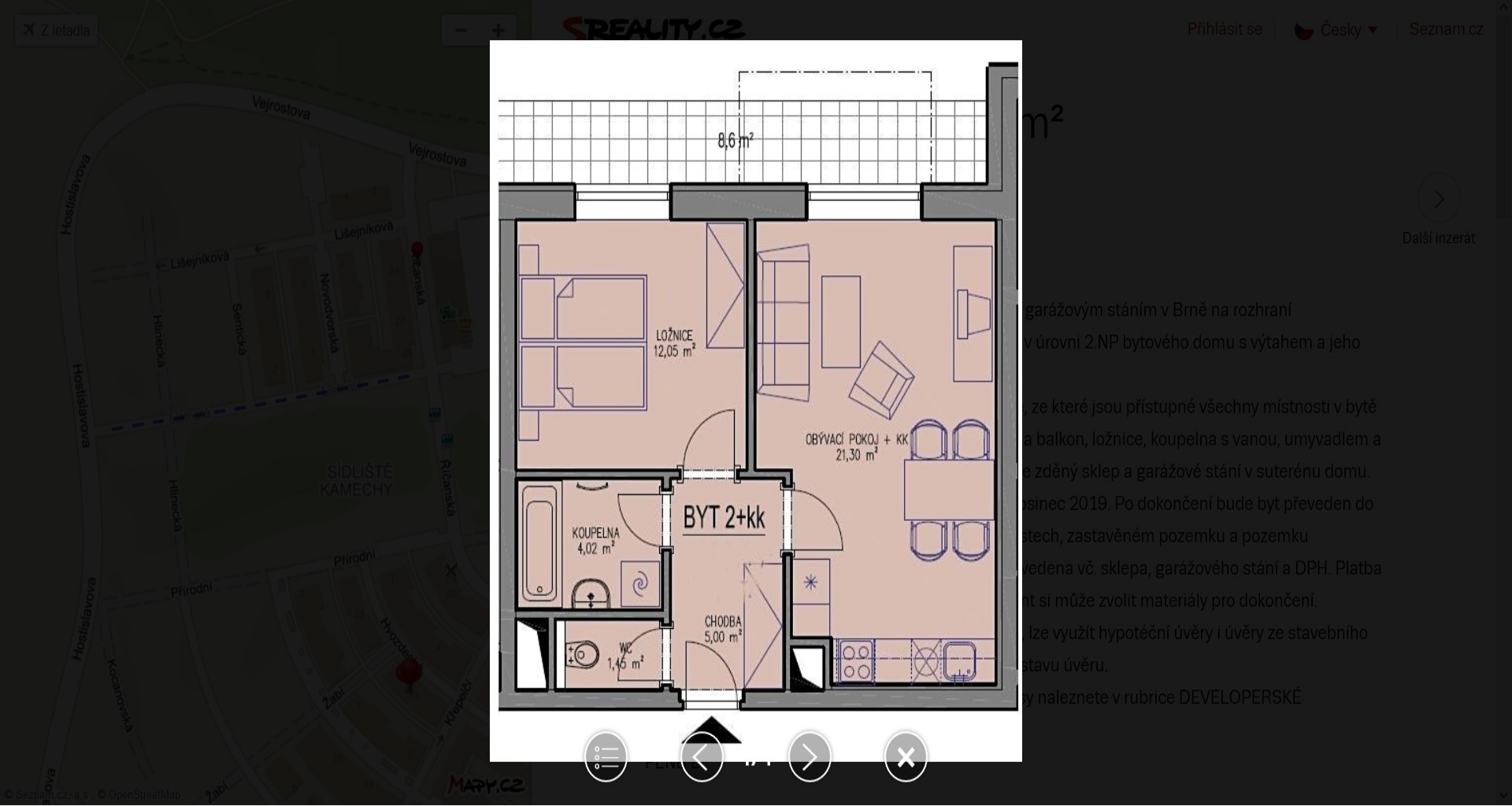
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2014 10:20:59  
**Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku**  
Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram  
Kat.území: 735515 Březové Hory List vlastnictví: 11405  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)



# Byt jako předmět vlastnického práva dle OZ

- Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
- Jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci (tj. pozemku nebo právu stavby).





garážovým stáním v Brně na rozhraní  
v úrovni 2.NP bytového domu s výtahem a jeho  
ze které jsou přístupné všechny místnosti v bytě  
a balkon, ložnice, koupelna s vanou, umyvadlem a  
e zděný sklep a garážové stání v suterénu domu.  
ginec 2019. Po dokončení bude byt převeden do  
stech, zastavěném pozemku a pozemku  
vedena vč. sklepa, garážového stání a DPH. Platba  
nt si může zvolit materiály pro dokončení.  
lze využít hypoteční úvěry i úvěry ze stavebního  
stavu úvěru.  
y naleznete v rubrice DEVELOPERSKÉ



# Společné části

- Společné části jsou vždy:
  - pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům
  - stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu
  - stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky
  - zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu



# Podíl

- Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.



# Vznik

- Výstavbou (§ 1163) - smlouva o výstavbě - vklad do KN
- Zápisem do veřejného seznamu
  - Na základě prohlášení vlastníka (§ 1166 - 1169 OZ)
  - Na základě dohody o oddělení nebo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
  - Na základě dohody o změně rozsahu nebo vypořádání společného jmění
- Rozhodnutím soudu
  - O oddělení nebo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
  - O zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění



- Práva a povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu k jiným vlastníkům
  - Spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt
  - Společné části - právo užívat, ale nesmí ztížit, ohrozit výkon práv jiných, nesmí změnit nebo poškodit SČ.
  - Povinnost řídit se pravidly pro správu domu.
- Práva a povinnosti vlastníka jednotky a společenství vlastníků jednotek
  - SVJ - zajišťování správy domu a pozemku.
  - Nezvniklo-li společenství, zajišťuje správu domu a pozemku správce
  - Orgány společenství
    - Shromáždění
    - Výbor
    - Další orgány podle stanov
- Práva a povinnosti vlastníka bytu ve vztahu ke třetím osobám



# Zánik bytového spoluvlastnictví

- Dohoda o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci
- Dohoda o přeměně bytového spoluvlastnictví ve vlastnictví nemovité věci v režimu společného jmění
- Prohlášení jediného vlastníka jednotek
- Zánikem práva stavby, bylo-li nemovitou věcí ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek



SELUCKÁ, Markéta, Eva  
DOBROVOLNÁ, Vlastimil  
VITOUL a Silvie  
ŠTĚPÁNOVÁ. Vlastnictví  
bytu. Praha: Wolter  
Kluwer, 2018. 164 s.  
Právní monografie.  
ISBN 978-80-7552-679-3.





Děkuji za pozornost.