

12. 9. 2005

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Balkon

Od počátku sedmdesátých let bydlím v družstevním bytě a až dosud jsem měl za to, že balkon, který je přímo přístupný jen z mého bytu, je jeho součástí. Jak jsem se ale dozvěděl z bytového družstva, při převodu bytu do vlastnictví, má tvořit součást společných prostor našeho domu.

Tento názor se mi zdá naprosto zvrácený, protože jak může být prostor na který je vstup přímo z obývacího pokoje, součástí společných prostor. Rád bych proto věděl, zda tvrzení bytového družstva má nějaký reálný právní podklad.

Z dotazu je zřejmé, že vlastnictví bytové jednotky vzniklo dle zákona č. [74/1992 Sb.](#), o vlastnictví bytů, na základě smlouvy o převodu Vámi užívané bytové jednotky uzavřené s bytovým družstvem, jehož byl tazatel v době uzavření této smlouvy členem. Převodem jednotky totiž dle § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami. Členství v družstvu nezaniká pouze tehdy, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.

Jak z povahy věci vyplývá, předmětem převodu družstevního majetku do vlastnictví tazatele byl byt, tj. dle § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Balkon však v domě s byty v soukromém vlastnictví není součástí či příslušenstvím bytu, neboť není místností, ale je společnou částí domu podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů.

Dle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů jsou totiž společnými částmi domu jeho části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Balkon je dle vyhlášky č. [137/1998 Sb.](#), o obecných požadavcích na výstavbu, tzv. stavební konstrukcí a tvoří součást vnějšího opláštění domu. Z hlediska stavebně technického je tak za použití výše citovaného § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů společnou částí domu.

K tomuto závěru dospěl kupř. Krajský soud v Hradci Králové, který ve svém rozhodnutí ze dne 5.9.2003 sp. zn. 52 Ca 25/2003 zaujal ten názor, že balkon, i když je přístupný pouze z jednoho bytu, je součástí vnějšího pláště domu, jelikož je konstrukčně spojen s obvodovou zdí domu. Jak dále soud uvedl na podporu tohoto právního názoru, i jiné společné části domu jsou společnými částmi domu, i když je u nich rovněž uvedena zákonná podmínka společného užívání, např. jednotlivé zdi v bytu ve vlastnictví jednoho z vlastníků bytů, jež rovněž nejsou fyzicky přístupné vlastníkům ostatních bytů.

Z uvedeného tudíž plyne, že jako součást bytové jednotky (bytu) nelze vymezit balkon či lodžii, a to ani tehdy, pokud by byly přístupné pouze z jednoho bytu. Předmětem výlučného vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů může být jen jednotka, kterou je byt, nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů. Tvrzení družstva je tudíž správné.

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)