

1. 10. 2013

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

K jednomu někdy opomíjenému ustanovení zákona o vlastnictví bytů

Jedním ze způsobů vypořádání zrušeného spoluvlastnictví budovy, ať na základě dohody nebo soudního rozhodnutí, je její rozdělení na jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů. Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR by dokonce rozdělení na jednotky mělo mít přednost před jinými způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví. Snaha to toto vypořádání vztahů mezi spoluvlastníky však může v řadě případů ztroskotat na jednom v praxi někdy opomíjeném ustanovení zákona o vlastnictví bytů.



V souladu s § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů (ZVB) je jedním ze způsobů vzniku vlastnictví jednotky ve smyslu tohoto zákona zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy na základě dohody nebo rozhodnutí soudu.

Podle odstavce 5 tohoto ustanovení však tímto způsobem **nelze nabýt do vlastnictví jednotku, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba**. Tento zákaz se uplatní jak v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy dohodou, tak soudním rozhodnutím ve smyslu § 142 občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že tato úprava omezuje vlastnické právo spoluvlastníků budovy. Je vhodné zmínit pozadí jejího vzniku. Současné znění § 5 odst. 5 ZVB je výsledkem novelizace zákonem č. [451/2001](#) Sb. Jeho původní (a obdobné) znění bylo do zákona o vlastnictví bytů vloženo již novelou č. [103/2000](#) Sb. a vychází z pozměňovacího návrhu ústavněprávního výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR. Podle odůvodnění tohoto návrhu má ustanovení zabránit obcházení § 22 odst. 1 ZVB, v souladu s nímž má dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy, při převodu vlastnického práva k bytu pronajatého fyzické osobě povinnost nabídnout jej tomuto nájemci. Jiné osobě může vlastník byt převést pouze pokud nájemce jeho nabídku do šesti měsíců nepřijme. Tato ochrana nájemce platí pouze při prvním prodeji bytu.

K obcházení § 22 odst. 1 ZVB by podle odůvodnění pozměňovacího návrhu mohlo docházet tím, že spoluvlastník budovy, jež dosud není rozdělena na jednotky, by převedl spoluvlastnický podíl na budově zájemci o (budoucí) jednotku, který není jejím nájemcem. Následně by došlo ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy rozdělením na jednotky, čímž by zájemce jednotku získal. Vzhledem k tomu, že se již dříve stal spoluvlastníkem budovy, nedocházelo by k převodu jednotky na jinou osobu ve smyslu § 22 odst. 1 ZVB a toto ustanovení by se nemohlo aplikovat.

S nutností takto široké ochrany nájemníků lze samozřejmě polemizovat. Proti ukončení nájmu jsou

totiž dostatečně chránění úpravou výpovědních důvodů podle občanského zákoníku. Rovněž lze namítnat, že toto ustanovení způsob **nabytí vlastnictví jednotky zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví budovy prakticky omezuje jen na situace, kdy spoluvlastníci byty sami využívají, namísto jejich pronájmu.** V případě větších budov s desítkami bytů by tedy bylo prakticky nepoužitelné. Patrně tedy nepřekvapí, že se jeho souladem s ústavním pořádkem již zabýval Ústavní soud, a to k návrhu skupiny poslanců na jeho zrušení. Plénum Ústavního soudu ovšem v nálezu spis. zn. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13. března 2001 (128/2001 Sb.) konstatovalo, že smyslem tohoto ustanovení je legitimní ochrana stávajících nájemců a přijaté řešení není protiústavní, ačkoli si lze představit (blíže nepopsané) řešení lépe odpovídající celkové koncepci zákona. Návrh na zrušení § 5 odst. 5 ZVB byl proto zamítnut. Přesto měl nálezný plénum Ústavního soudu významný vliv alespoň na výklad tohoto ustanovení. Nejvyšší soud ČR totiž v rozsudku ve věci spis. zn. 22 Cdo 3242/2007 ze dne 18. září 2007 ze zmínky, že ustanovení představuje legitimní ochranu nájemce, dovedl, že **chrání pouze nájemce, kteří byt užívají v nájemním vztahu na dobu neurčitou nebo v dlouhodobém nájemním vztahu. Krátkodobý pronájem bytu naopak zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy jejím rozdělením na jednotky nebrání.** Tento právní názor patrně vychází z předpokladu, že u nájemců v krátkodobém nájemním vztahu si spoluvlastníci budovy mohou jednoduše počkat, až doba nájmu uběhne a poté spoluvlastnictví zrušit a vypořádat rozdělením budovy na jednotky. Pak je ovšem otázkou, zda by neměl zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy rozdělením na jednotky blokovat jenom nájem na dobu neurčitou, jelikož u doby určité není z pohledu tohoto zdůvodnění (s výjimkou skutečně dlouhých dob) rozhodná ani tak její celková délka, jako délka, která ještě do jejího konce zbývá. Rovněž je otázkou, jak budou soudy vykládat pojem „dlouhodobý nájem“.

Pro úplnost zbývá dodat, že právní teorie (komentář Wolters Kluwer dostupný v ASPI) si při jeho výkladu vypomáhá § 6 odst. 3 zákona č. [102/1992](#) Sb., podle něž zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Tím je nájem sjednaný na dobu určitou delší deseti let v otázce některých důsledků jeho skončení postaven na roveň nájmu sjednanému na dobu neurčitou. Z toho komentář dovozuje, že nájem na dobu deseti a více let je současně dlouhodobým nájmem, který podle § 5 odst. 5 ZVB vylučuje zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy jejím rozdělením na jednotky. V praxi daleko běžnější krátkodobé pronájmy na jeden až dva roky se sjednaným způsobem jejich prolongace však vypořádání zrušeného spoluvlastnictví budovy jejím rozdělením na jednotky nebrání.



Mgr. Jan Pořízek,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center

Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: law.office@mn-legal.eu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)