

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

## Na co si dát pozor při prohlášení vlastníka

Nový občanský zákoník přinesl kromě jiného i zrušení zákona o vlastnictví bytů, č. [72/1994](#) Sb., a s tím i podmínky týkající se vzniku jednotek, prohlášení vlastníka a fungování společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že pasáž občanského zákoníku věnující se bytovému spoluvlastnictví není dle mého názoru příliš zdařilá, přináší mnoho nových ustanovení namísto právní jistoty spíše nejasnosti a právní nejistoty. Mezi taková ustanovení patří i ta věnující se prohlášení vlastníka a vzniku jednotek. V tomto článku bych se proto chtěla věnovat některým chybám, jichž se osoby připravující prohlášení dopouštějí, a také několika tipům.

Dřívější prohlášení vlastníka se nyní nazývá pouze „prohlášením“, příp. „prohlášením o rozdělení práva k domu“ a týkají se ho ustanovení § 1164 a násl. občanského zákoníku. Koncepce prohlášení je přitom obdobná jako u původního prohlášení vlastníka, byť samozřejmě dochází k určitým změnám. Tou největší je již mnohokrát zmiňovaná změna definice jednotky jako bytu a podílu na společných částech. Jednotka je věcí nemovitou.

Předně je třeba počítat s tím, že bytem se v těchto případech rozumí podle § 1158 odst. 2 občanského zákoníku i nebytový prostor – předpis pracuje dále jen s pojmem „byt“, což může být poněkud matoucí.

Obsah prohlášení je uveden v § 1166 občanského zákoníku. Prohlášení musí podle něj obsahovat alespoň:

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území – to nečiní v praxi přílišné potíže;
- b) údaje o jednotce, zejména

1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání – zde se dostáváme k prvnímu zmatku vyplývajícímu z používání termínu „byt“. Pokud je jednotka bytová, bude stačit označení „byt“, u nebytového prostoru může být problém, zda je třeba tento prostor označit konkrétním způsobem využití, nebo postačí obecné „nebytový prostor“. Autoři komentáře se domnívají, že spíše nikoliv,<sup>[1]</sup> nicméně definitivní slovo bude mít pochopitelně katastrální úřad. Doporučuji pojmenovávat nebytové prostory spíše obecněji, a to z důvodu problémů při případné změně využití takového prostoru, aby vlastník nebyl nucen řešit i změnu prohlášení.

2. určení a popis společných částí – nyní se dostáváme k věci, která již působí výraznější potíže. Zatímco u dřívějšího prohlášení vlastníka se určovaly společné části domu, nyní jsou společné části definovány v § 1160 odlišně a dle mého názoru ne zcela jednoznačně. V praxi by se mělo jednat o pozemek, na němž je postaven dům, dále případně přilehlé pozemky, které představují pozemky funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek ve smyslu § 4 nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb. (například zahrada nebo parkoviště u domu a podobně), a pak samozřejmě společné části domu. Lze se bohužel setkat s tím, že ve vzorovém prohlášení vydaném nejmenovaným nakladatelstvím nejsou společné části popsány přesně takto, což může vést i k zamítnutí návrhu na vklad ze strany katastrálního úřadu. Společné části domu vymezuje nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb. s tím, že samozřejmě ne v každé budově se musejí objevit všechny, a naopak lze si představit i jiné, v nařízení neuvedené. Pokud slouží některé části k výlučnému užívání s konkrétní jednotkou (typicky balkóny), pak je třeba i toto uvést v prohlášení.

### 3. velikost podílů na společných částech - toto nebude zřejmě činit větší problémy.

Systematicky je nicméně vhodnější uvést výše uvedené údaje tak, že je nejprve označena jednotka (číslem a umístěním), u ní je rozepsáno, že se skládá z bytu a podílu na společných částech (s uvedením konkrétního podílu) a případně že je s ní spojeno užívání konkrétní společné části domu. Společné části jsou pak vyjmenovány zvlášť jako celek a pochopitelně nemusejí být vyjmenovávány u každé jednotky znovu.

Na rozdíl od předchozí úpravy není nutné uvádět dispozici bytu a popis vybavení, které se mohou v budoucnu změnit, aniž by bylo nutné měnit i prohlášení.

- c) jaká věcná i jiná práva a jaké závady přecházejí - tato povinnost nepůsobí v praxi větší potíže.

K prohlášení je třeba přiložit půdorysy všech podlaží, příp. schémata, z nichž by mělo být jasné patrné, kde je který byt nebo nebytový prostor umístěn a kde se nacházejí společné části domu, s tím, že konkrétní podoby jednotlivých bytů nejsou potřeba (zjednodušeně lze uvést, že prohlášení v tomto případě slouží k vyjasnění toho, kde v budově se nachází který byt a, v případě sporu, zda určitá část domu patří k bytu, či je společnou částí). Také by měly být označeny společné části domu, které slouží k užívání jen některému z vlastníků (typicky balkóny). Do těchto schémat je nutné uvést i podlahovou plochu bytu, resp. nebytového prostoru.

Podlahová plocha bytu, která je i základem pro výpočet podílu na společných částech (§ 1161 občanského zákoníku), se vypočte způsobem uvedených v § 3 nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb. - v zásadě lze uvést, že se počítá vnitřní podlahová plocha každého bytu včetně plochy pod vnitřními příčkami.

Pokud je budova, v níž se jednotky nacházejí, součástí pozemku, na níž stojí, nevymezují se jednotky v budově, nýbrž v pozemku. Ideální je tedy uvést, že vlastník vymezuje v pozemku, jehož součástí je stavba, následující jednotky, a tyto jednotky poté popsat.

Některé katastrální úřady také výslovně vyžadují, aby u každé jednotky bylo uvedeno, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, byť tato skutečnost jednoznačně vyplývá ze zákona a ani není zákonem v prohlášení vyžadována.

Jednotky mají také jednotné číslování dané pokyny ČÚZK č. 44. Jednotky se číslovají způsobem DDDD/JJJJ (není tedy správné například číslování jednotek po patrech, jak lze někdy vidět u developerských projektů, například 2.3 pro třetí byt nacházející se v 2. patře).

Součástí prohlášení by v zásadě měly být i stanovy společenství vlastníků jednotek, a to v případě, že má rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků. Určité potíže může samozřejmě působit fakt, že při vypracovávání prohlášení nemusí být tato otázka jasná. U developerských projektů je pochopitelně předem zřejmé, že vlastník má zájem na prodeji jednotek, v jiných případech (například při zrušení podílového spoluvlastnictví) takový záměr nemusí být znám. Je otázkou, zda katastr nemovitostí může zkoumat, zda takový plán na budoucí převod jednotek existuje, a případně kvůli takové své domněnce i návrh na vklad prohlášení zamítnout. Je třeba vést v patrnosti fakt, že pokud jsou stanovy součástí prohlášení, bylo tím společenství vlastníků již založeno se všemi důsledky, které s sebou založení právnické osoby nese.

Pokud stanovy nejsou součástí prohlášení, pak musí prohlášení obsahovat alespoň základní pravidla

pro správu společných částí.



**JUDr. Michaela Balousová,**  
advokátka

[JUDr. Michaela Balousová, advokátka](#)

Anny Letenské 34/7  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 776 166 453

e-mail: [office@pravniknemovitosti.cz](mailto:office@pravniknemovitosti.cz)

---

[1] Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 43

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)