

31. 1. 2008

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

Návrh nového zákona o vlastnictví bytů - Část I.

V únoru 2008 by se do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky měl dostat vládní návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), který by měl zcela nahradit dosavadní účinný zákon č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, včetně nařízení vlády č. [371/2004](#) Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů (dále tento návrh zákona o vlastnictví bytů jen jako „Návrh zákona“).

Legislativní počín a některé nové definice v návrhu zákona

Aktuální stav

V únoru 2008 by se do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky měl dostat vládní návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), který by měl zcela nahradit dosavadní účinný zákon č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, včetně nařízení vlády č. [371/2004](#) Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů (dále tento návrh zákona o vlastnictví bytů jen jako „Návrh zákona“).[1]

Legislativci se po čtrnácti letech účinnosti dosavadního zákona uchýlili k předložení zcela nové právní úpravy, která by jen pouhou rozsáhlou novelou neřešila problémy vzniklé v praktické aplikaci dosavadního zákona, nýbrž by i reagovala na nově vzniklé potřeby v oblasti bytové politiky. V této Části I. příspěvku bych se rád věnoval některým novým definicím uvedených v Návrhu zákona a v Části II. pak bude pojednáno o nové koncepci institutu *společenství vlastníků jednotek*, který v Návrhu zákona dostal značných změn.

Co se týče obecně aktuálního stavu Návrhu zákona, tento by měl být během měsíce února 2008 zařazen na pořad jednání PSP ČR a následně do Senátu Parlamentu ČR. Vzhledem k „rychlému“ projednávání návrhů zákonů našimi zákonodárci a vzhledem k uvažovanému datu účinnosti nového zákona stanovenému na 1.1.2009, lze předpokládat, že legisvakantní lhůta bude minimální, a proto je nutné doporučit studium této právní úpravy již během schvalovacího procesu v Senátu (samozřejmě v pokud možno co nejaktuálnějším znění). Příspěvky na téma Návrhu zákona jsou psány ke stavu normy, v jakém se tato nachází ve vládě, a proto je zapotřebí presumovat její proměnu během roku.

Systematika zákona

Návrh zákona je rozdělen do následujících 11 částí:

Část první - Předmět úpravy

Část druhá - Vymezení základních pojmů

Část třetí - Předmět vlastnictví jednotky

Část čtvrtá - Právní vztahy k pozemkům

Část pátá - Vznik, převod a zánik vlastnictví jednotky

Část šestá - Práva a povinnosti vlastníka jednotky, ochrana práv vlastníka jednotky

Část sedmá - Správa domu a pozemku, společenství

Část osmá - Výstavba domu

Část devátá - Ustanovení společná a přechodná

Část desátá - Ustanovení zrušovací

Část jedenáctá - Účinnost

Rozsahem je Návrh zákona téměř dvojnásobný současnému pojetí, a to i přes skutečnost, že vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek nadále nebudou existovat a mnohá ustanovení obsažená v nařízení vlády č. [371/2004](#) Sb. byla i s dalšími paragrafy včleněna do samotného textu Návrhu zákona. I z tohoto důvodu se právní úprava společenství vlastníků jednotek nově rozprostírá v 24 paragrafech (na rozdíl od současných čtyř paragrafů plus nařízení vlády č. [371/2004](#) Sb.,).[2]

Předmět úpravy

Návrh zákona upravuje podílové spoluvlastnictví budovy, která je domem (příčemž domem se rozumí budova, ve které vzniklo vlastnictví jednotek podle Návrhu zákona), dále podílové spoluvlastnictví pozemku, na němž se tato budova nachází, případně pozemků souvisejících a záležitosti s tím spojené. Podílové spoluvlastnictví budovy upravené Návrhem zákona spočívá ve vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a s ním spojeného podílového spoluvlastnictví společných částí domu. I nadále lze vlastnictví jednotky nabýt a zákona použít, jde-li o budovu, v níž jsou alespoň 2 byty nebo alespoň 2 nebytové prostory, nebo alespoň 1 byt a 1 nebytový prostor.

Dále je stejně jako v současné době stanoveno, že se subsidiárně použije občanského zákoníku a zvláštních předpisů (např. katastrálních zákonů) v případě, že takovou právní úpravu neobsahuje samotný Návrh zákona. Je zdůrazněno, že na spoluvlastnictví společných částí budovy se užije Návrhu zákona, zatímco ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se použijí pouze na podílové spoluvlastnictví jednotky. Ustanovení občanského zákoníku se dále použijí rovněž ve věcech výslovně neupravených Návrhem zákona, a to například u institutů odpovědnosti za škodu, ručení, zástavního práva atd.

Nové definice

Nově se v Návrhu zákona objevují definované pojmy jako například *dům, příslušenství bytu, místnost, původní vlastník, zakladatel, související pozemek* a další, a to s ohledem na současnou nejednotnou praxi při stanovování, co ještě patří k bytové (nebytové) jednotce, a co už je společnou částí, popřípadě co považovat za příslušenství bytu a co za jeho součást.

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k trvalému bydlení, včetně obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení. *Nebytovou jednotkou* pak místnost nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k jinému účelu než k bydlení. Nebytovým prostorem není příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Jelikož je byt i nebytový prostor definován jako místnost či soubor místností, vyvstala potřeba definice i *místnosti* – tou se v Návrhu zákona rozumí uzavíratelný prostor nacházející se v budově nebo v domě, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem. Výslovně je stanoveno, že místností není lodžie, balkon, terasa, sklepní kóje, výtahová šachta a garážové stání.

Zdůraznění těchto částí domu jako částí, které nejsou místnostmi souvisí zejména s následnou definicí pojmu příslušenství bytu nebo nebytového prostoru. *Příslušenstvím* je totiž nově definováno jako vedlejší místnost v domě, která je takto označena v prohlášení vlastníka budovy. Pokud tedy vezmeme, že příslušenství musí být místností a místnost je ohraničena, jak je uvedeno v předchozím odstavci je jasné, že tímto nemůže být právě lodžie, balkon, terasa atd. V současné době je běžnou praxí, že jsou sklepní kóje, balkony atd. vymezeny prohlášením vlastníka budovy buď jako příslušenství bytu, nebo jako společné části budovy. Tato nejednotnost bude nově upravena tak, že se všechny tyto části budovy budou nacházet v režimu tzv. *vymezených společných částí domu* (viz dále).

Aby toho nebylo málo, je i nově a přesněji vymezena podlahová plocha jednotky. To v praxi činí také značné potíže a každé prohlášení vlastníka budovy je v tomto směru dá se říci „originálem“.

Podlahovou plochou jednotky bude nově vnitřní plocha obestavěného uzavřeného prostoru, který je vymezen jako jednotka včetně plochy místností, které tvoří příslušenství bytu nebo nebytového prostoru. Do podlahové plochy se započítává i podlahová plocha zastavěná zařizovacími předměty (například vanou, kuchyňskou linkou, zabudovanými skříněmi apod.), dále se do podlahové plochy započítává podlahová plocha zastavěná nenosnými příčkami a svislými nosnými konstrukcemi, které jsou uvnitř jednotky, byť nejsou její součástí (!). To je jeden z problémů, které se doposud řešily nejednotně, teda zda započítat tyto příčky a nosné konstrukce, které nejsou součástí jednotky, do celkové podlahové plochy jednotky.

Legislativci vědomi si rozdílností v přístupu k výměru podlahové plochy navrhuji v přechodných ustanoveních Návrhu zákona ustanovení, kterým se podlahové plochy stanovené podle dosavadních předpisů považují za podlahové plochy podle Návrhu zákona. Co se však navrhuje neodpustit, je vymezení *příslušenství, společných částí, vymezených společných částí domu* atd. dle Návrhu zákona. To by se totiž mělo vztahovat i na dosavadní domy s jednotkami. Vlastníci jednotek, jímž vlastnické právo vzniklo podle současných předpisů, se budou považovat za vlastníky dle nového zákona a do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti nového zákona (v předpokladu tedy nejpozději do 1.1.2011) jsou povinni vlastníci jednotek a společenství uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemkům do souladu s novým zákonem. Nebude-li tato povinnost vlastníků a společenství splněna, může se vlastník jednotky nebo společenství obrátit na soud s návrhem, aby nahradil chybějící projev vůle.

Vzhledem k této úpravě totiž dojde i ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, což bude mít i za následek jinak stanovené finanční částky coby zálohy na náklady na správu domu a

s tím související činnosti. A kdo by nechtěl platit méně do fondu oprav a fondu na správu budovy, když mu to nový zákon „spravedlivěji“ dovoluje. Dá se proto očekávat, že po účinnosti nového zákona dojde k masivnějším úpravám v prohlášeních vlastníků budovy zakládaných do katastru nemovitostí (a tedy i k přeměrování podlahových ploch jednotek), neboť si nedělám iluze, že většina dosavadních vlastníků jednotek má *příslušenství, společné části a vymezené společné části domu* v souladu s definicemi těchto pojmů v prozatímním Návrhu zákona.

Společné části domu

Společné části domu jsou nově rozděleny do třech kategorií a je značně rozšířen jejich výčet (na rozdíl od současných dvanácti řádků v zákonu č. [72/1994](#) Sb.). V § 5 odst. 1 je výčet toho, co je za každých okolností společnou částí domu (např. střecha, schodiště, dvorana, umělecká výzdoba, komíny, rozvody tepla, výtahy, hromosvody atd.). Dále je v § 5 odst. 2 stanoveno, že společnými částmi domu jsou také společná zařízení domu sloužící především jako vybavení společných částí domu, a jsou jimi vždy: vybavení společné prádelny, sušárny a kotelny, vybavení společné dílny, kočárkárny, úložiště odpadu a kol. Společnými částmi domu je vždy i příslušenství domu, a to rovněž v případě, že je toto příslušenství umístěno mimo dům.

Konečně je v § 5 odst. 3 uvedeno, co se rozumí tzv. vymezenými společnými částmi domu. Těmi jsou vždy např.: balkony, lodžie, terasy, atria, haly, garážová stání (nejsou-li vymezena v jednotce), sklepní kóje, radiátory, okenice, rolety, parapety, zápraží, arkýře atd. Jsou to ty společné části domu, které jsou určeny k výlučnému užívání s konkrétní jednotkou (tedy konkrétnímu vlastníku, resp. spoluvlastníkům). Účelem této úpravy je dle důvodové zprávy k Návrhu zákona „... *spravedlivější rozdělování nákladů na opravy a údržbu těchto vymezených společných částí domu užívaných spolu s příslušnou jednotkou, budou totiž započítávány buď jednou polovinou podlahové plochy či celou výměrou (podle toho, zda jde o místnost či nikoliv) do podlahové plochy jednotky, avšak pouze pro účely výpočtu výše příspěvku na správu domu a pozemku (podle § 27 odst. 2 až 4 návrhu), nikoliv pro účely rozhodování vlastníků jednotek.*“

Celý § 5 Návrhu zákona uzavírá jeho odstavec čtvrtý, který stanoví, že neprokáže-li se, že jde o jednotku nebo o její součást [3], má se vždy za to, že jde o společnou část domu. V tomto případě budou problémy s prohlášením vlastníka budovy mít opět ti, kteří mají balkóny, lodžie, terasy a rovněž i garážování stání uvedeny v tomto prohlášení jako příslušenství jednotky. Garážová stání budou nově jako vymezená společná část budovy, nebo budou muset být vymezeny v jednotce. Zde je nutné připomenout, že nebytová jednotka (prostory) musí být i takto kolaudována. Nelze prostor kolaudovaný k bydlení užívat jako nebytovou jednotku (prostor).

Závěrem

V Návrhu zákona je vícekrát zdůrazňováno, že s převodem vlastnictví bytové (nebytové) jednotky je spjata i spoluvlastnictví společných částí domu, pozemku, popř. souvisejícího pozemku, neboli že na osudu jednotky jsou závislé i uvedené spoluvlastnické podíly. Nelze tedy převést vlastnictví jednotky bez současného převodu spoluvlastnických podílů.

Pozor bude třeba dát si na nové prohlášení vlastníka budovy, v němž bude muset být obsaženo zejména určení a popis společných částí domu v členění ve smyslu § 5 (viz výše) a rovněž popis každé jednotky, jejich součástí a příslušenství v členění ve smyslu § 6 (viz poznámka pod čarou). Vzhledem k tomu, že v současné době nebude drtivá většina budov splňovat tato kritéria, nesmí vlastníci těchto

budov/jednotek, popř. samotné společenství vlastníků jednotek dlouho otálet a nejpozději do 24 měsíců od účinnosti zákona takové nové prohlášení vlastníka budovy uložit do katastru nemovitostí.

Tento článek měl za úkol seznámit veřejnost pouze s některými novými či pozměněnými definicemi v části druhé Návrhu zákona. Další části obsahují rovněž novinky, avšak těm se z důvodu rozsahu nelze nyní věnovat. V Části II. článku bude pojednáno o společenství vlastníků jednotek, u kterého také došlo k zásadním změnám. Znovu připomínám, že se zatím jedná o Návrh zákona a můžeme se pouze vsázet, v jaké podobě bude zákon v době podpisu prezidentem republiky. Ale i poté se v praxi zjistí mnoho nejasností či dokonce rozporuplností, neboť jak kdysi uvedl Z. Bažil: „Život je vždy bohatší, než nejbujnější fantazie a úsilí zákonodárce“.

Mgr. Jiří Kapoun

[1] Paragrafové znění včetně důvodové zprávy je možno shlédnout na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj

<http://www.mmr.cz/navrh-nove-pravni-upravy-vlastnictvi-bytu-ve-zneni-predlozenem-vlade>

[2] Více o novém pojetí společenství vlastníků jednotek v Části II. příspěvku nazvané „Společenství vlastníků jednotek a instituty související“.

[3] Součást jednotky je rovněž v Návrhu zákona definována, a to výčtem uvedeným v § 6, který stanoví za součást zejména všechny prostory v jednotce, podkroví, nenosné příčky a další konstrukce (odst. 1) a rovněž i vnitřní technické vybavení, slouží-li této jednotce, dále rozvody plynu, vody, větrací šachty, kabely apod. (odst. 2).

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

Další články:

- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)