

15. 8. 2013

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

Vlastnictví bytů podle nového občanského zákoníku

V současné době je problematika vlastnictví bytu upravena samostatným zákonem č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů (dále ZoVB), který je speciálním zákonem v poměru k občanskému zákoníku. Již delší dobu bylo uvažováno o přijetí nového zákona o vlastnictví bytů, který by lépe odrážel potřeby praxe. Nová úprava vlastnictví bytů byla nakonec zahrnuta v roce 2011 do návrhu nového občanského zákoníku v rámci rekodifikace soukromého práva. Vlastnictví bytů by se tak mělo od 1. 1. 2014 řídit ustanoveními nového občanského zákoníku (dále NOZ).



Autoři nového občanského zákoníku odůvodňují zařazení právní úpravy vlastnictví bytu do Občanského zákoníku následovně: *„Především jde i při úpravě bytového vlastnictví o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského zákoníku náleží. Opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám v zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy. Zařazení úpravy do občanského zákoníku umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.“*[1] V souladu s přechodným ustanovením § 3028 NOZ se práva a povinnosti s vlastnictvím bytu související budou řídit novým občanským zákoníkem poté, co nabude účinnosti. Speciálně ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví obsahuje nový občanský zákoník jedinou výjimku z tohoto pravidla, a to ustanovení § 3063, podle něž vznikne i po dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku vlastnické právo k jednotkám v domě podle zákona o vlastnictví bytů, pokud přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nabyl alespoň jeden z vlastníků vlastnické právo k jednotce podle zákona o vlastnictví bytů.

Ve srovnání se stávající právní úpravou přináší nová úprava jistý posun v pojmání celého institutu. Nový občanský zákoník již nehovoří o vlastnictví bytů, ale o bytovém spoluvlastnictví, čímž vedle zajištění bytových potřeb klade větší důraz na spoluvlastnictví domu. V souladu s tím je bytová jednotka definována v § 1159 NOZ jako jediná nemovitá věc, která zahrnuje vedle bytu také podíl na společných částech nemovité věci, čímž je zdůrazněno, že byt a spoluvlastnický podíl k němu náležející jsou neoddělitelné. Bytem se pak podle nového občanského zákoníku rozumí prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení, vazba na rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že místnost nebo soubor místností jsou určeny k bydlení, která je vyjádřena v ustanovení § 2 pís. b) ZoVB, mizí.

Nový občanský zákoník vymezuje společné části domu oproti stávajícímu zákonu o vlastnictví bytů pružnějším způsobem ve snaze reflektovat tu skutečnost, že každý dům je odlišný a jen těžko by bylo možné sestavit seznam společných částí domu, který by platil bez výjimek v každé situaci. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku přímo počítá s různým vymezením společných částí v konkrétních případech dle stavebních, technických nebo užitelských kritérií v prohlášení vlastníka,[2] jehož náležitosti jsou stanoveny v § 1166 NOZ.

Ustanovení § 1160 odst. 1 NOZ stanoví, že společnými částmi jsou ty části nemovitosti, které ze své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Přílišné volnosti při vymezení společných částí domu je pak zamezeno tím, že § 1160 odst. 2 NOZ stanoví, které části domu jsou vždy společné, jedná se o pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru i vzhledu, včetně jeho hlavních konstrukcí, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Od tohoto ustanovení se nelze odchýlit a platí i v případě, že se určitá společná část domu přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Demonstrativní výčet společných částí pak bude dle § 1222 NOZ uveden v prováděcím právním předpisu. Části domu uvedené v tomto výčtu budou považovány za společné, pokud nebude prokázán opak.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, která má rozhodující význam pro určení výše příspěvků na správu domu a pro výkon hlasovacího práva na shromáždění vlastníků jednotek, je dle § 8 odst. 2 ZoVB určena vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Nový občanský zákoník přináší jako alternativu k tomuto postupu určení velikosti spoluvlastnického podílu se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, případně také umožňuje, aby spoluvlastnické podíly byly určeny jako shodné. Alternativní postupy určení velikosti spoluvlastnického podílu zavádí nový občanský zákoník s tím, že kritérium hodnoty jednotky je převládající ve většině evropských států a není důvod vůli vlastníků v tomto směru omezovat. Důvodová zpráva k tomu uvádí: *„Navrhuje se proto změnit právní pravidlo dosavadního zákona tak, že rozhodující nemá být v první řadě jen poměr podlahových ploch, ale také povaha a umístění bytu, tedy že podíl na společných částech má být přednostně určen se zřetelem k hodnotě bytu nebo nebytového prostoru. Pro ni má význam nejen velikost bytu, ale i jiné jeho vlastnosti, např. umístění bytu v určitém podlaží nebo na určité straně domu, prostor, který má vlastník jednotky ve své výlučné dispozici (v domě mohou být např. místnosti s různě vysokými stropy) apod.“*[3]

Nový občanský zákoník zachovává stávající pravidlo, že společenství vlastníků jako právnická osoba způsobilá vykonávat správu domu má vznikat v domech s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, přičemž nově může být společenství založeno i v domě s méně než pěti jednotkami, souhlasí-li s tím všichni vlastníci.

Zásadní změnu však nový občanský zákoník přináší ve způsobu vzniku společenství vlastníků. V současné době dochází ke vzniku společenství vlastníků jednotek dle § 9 odst. 3 ZoVB v domě s nejméně pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků ve chvíli, kdy je třetímu vlastníku doručena listina osvědčující jeho vlastnické právo. Tento postup se v praxi jevil jako problematický, jelikož vlastníci jednotek si často neuvědomovali důsledky ze vzniku společenství plynoucí. Po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku proto již nemá společenství vlastníků vznikat automaticky splněním zákonných podmínek, ale zakladatelským právním jednáním tak, aby ke vzniku společenství došlo aktivním jednáním vlastníků jednotek. K založení společenství vlastníků dojde schválením stanov, ke vzniku pak dnem zápisu společenství do veřejného rejstříku. Zápis do rejstříku společenství tak získává konstitutivní charakter.

Motivací k založení společenství pak má být vlastníků omezení převodu vlastnického práva k jednotkám obsažené v § 1198 NOZ, podle kterého je na vznik společenství vlastníků vázán zápis vlastnického práva k dalším převádným jednotkám do katastru nemovitostí. Do katastru nemovitostí je možné zapsat nabytí první převádné jednotky a pro zápis vlastnického práva k dalším jednotkám je vyžadováno prokázání vzniku společenství vlastníků.

Nová úprava z velké části vychází z úpravy stávající, základní pojetí vlastnictví bytu a správy společných prostor se nemění nijak dramaticky, nový občanský zákoník především přináší upřesnění v některých problematických oblastech odrážejíc tak potřeby a zkušenosti praxe a v souvislosti s tím

dochází i k drobným změnám v názvosloví.



Mgr. Martin Holub,
advokát, partner



Mgr. Lucie Miškovská,
advokátní koncipientka

[Šafra & partneři s.r.o., advokátní kancelář](#)

Revoluční 1082/8
110 00 Praha 1

Tel.: +420 296 785 411

Fax: +420 296 785 421

e-mail: office@safra-advokati.cz

[1] Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 497

[2] Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 501

[3] Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 502

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)