

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Mgr. Daniel Urban**

**Smlouva o výstavbě**

Rigorózní práce

Tematický okruh: Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27. dubna 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 242 765 znaků včetně mezer.

Mgr. Daniel Urban

V Praze dne 27. dubna 2023

# Obsah

<b>Úvod</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Bytové spoluvlastnictví</b> .....	<b>3</b>
1.1. Koncepce pojetí vlastnictví bytů .....	4
1.2. Platná právní úprava bytového spoluvlastnictví .....	7
1.3. Základní pojmy a instituty bytového spoluvlastnictví.....	9
1.3.1. Jednotka .....	9
1.3.2. Byt a nebytový prostor .....	12
1.3.3. Podíl na společných částech nemovité věci .....	14
1.3.4. Prohlášení vlastníka .....	17
1.3.5. Společenství vlastníků jednotek.....	18
1.4. Smlouva o výstavbě v bytovém spoluvlastnictví .....	20
1.4.1. Smysl právního institutu výstavby .....	20
1.4.2. Základní vymezení .....	22
1.4.3. Platná právní úprava smlouvy o výstavbě.....	23
<b>2. Smlouva o výstavbě – historické hledisko</b> .....	<b>25</b>
2.1. Vývoj právní úpravy před rokem 1989.....	25
2.2. Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. ....	28
<b>3. Předmět smlouvy o výstavbě</b> .....	<b>31</b>
3.1. Výstavba domu s jednotkami .....	32
3.1.1. Výstavba nového domu s jednotkami .....	32
3.1.2. Rozestavěný dům a dokončení výstavby jednotek .....	35
3.1.3. Vznik jednotky jako nemovité věci výstavbou a katastr nemovitostí.....	36
3.1.4. Vznik bytového spoluvlastnictví výstavbou .....	39
3.2. Změna domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.....	40
3.2.1. Nástavba, přístavba a stavební úprava jednotek .....	40
3.2.2. Zamyšlení nad platnou právní úpravou.....	43
3.3. Přesah do stavebního řízení .....	44
<b>4. Smluvní strany smlouvy o výstavbě</b> .....	<b>47</b>
4.1. Stavebníci .....	48
4.2. Vlastníci jednotek .....	49
4.3. Změna ve smluvních stranách smlouvy o výstavbě .....	53
4.3.1. Přechod práv a povinností.....	53
4.3.2. Převod vlastnického práva .....	54
4.3.3. Změna v osobě věřitele nebo dlužníka.....	55
4.3.4. Ostatní způsoby ukončení účasti na smlouvě .....	56

4.4. Postavení společenství vlastníků jednotek .....	58
<b>5. Obsah smlouvy o výstavbě.....</b>	<b>61</b>
5.1. Podstatné náležitosti .....	61
5.1.1. Náležitosti prohlášení vlastníka .....	61
5.1.2. Způsob úhrady nákladů výstavby .....	63
5.1.3. Spoluvlastnické podíly .....	64
5.2. Ujednání o odchylkách .....	65
5.3. Přiměřené použití ustanovení o společnosti občanského práva.....	68
5.3.1. Rozsah přiměřeného použití .....	69
5.3.2. Možnost vyloučit subsidiární právní úpravu a dopady takového ujednání.....	71
5.3.3. Zhodnocení přínosů a záporů.....	72
5.4. Vztah smlouvy o výstavbě a prohlášení vlastníka .....	73
5.5. Zřízení či změna jednotky vymezené podle BytZ za účinnosti ObčZ.....	75
<b>6. Forma smlouvy o výstavbě .....</b>	<b>78</b>
6.1. Písemná forma .....	78
6.2. Následky nedodržení písemné formy .....	79
<b>7. Komparační analýza .....</b>	<b>81</b>
7.1. Odlišení od jiných smluvních typů.....	81
7.1.1. Smlouva o dílo .....	81
7.1.2. Kupní smlouva .....	83
7.2. Zahraniční komparace .....	84
7.2.1. Francie.....	84
7.2.2. Švýcarsko .....	86
7.2.3. Québec .....	88
7.2.4. Uniform Condominium Act v USA .....	89
7.2.5. Slovensko .....	91
7.3. Odlišení od hlavních způsobů výstavby domů s byty .....	93
7.3.1. Družstevní bydlení .....	94
7.3.2. Developerská činnost .....	96
<b>Závěr.....</b>	<b>98</b>
<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>103</b>
<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>105</b>
<b>Abstrakt.....</b>	<b>114</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>115</b>

## Úvod

Předkládaná rigorózní práce se věnuje smlouvě o výstavbě jako jednomu ze základních právních institutů vzniku jednotek v bytovém spoluvlastnictví v České republice. Její praktické použití vede k výstavbě nových jednotek či změně stávajících jednotek v bytových domech. V důsledku se tak jedná o institut mající potenciál přispět k uspokojování jak bytové potřeby obyvatel, tak případně i nebytové potřeby jiných osob.

Téma bytové výstavby je jako součást řešení bytové krize v současné době ve společnosti vysoce aktuální. Ačkoli je v České republice podle posledního sčítání lidu, domů a bytů prováděného v roce 2021 Českým statistickým úřadem bezmála 5 350 000 bytů,<sup>1</sup> veřejností je stále pocíťován jejich nedostatek mající vliv i na jejich ceny. V české společnosti je navíc historicky silně zakořeněna preference vlastnické podoby bydlení. Výstavba nových bytů je tak prioritou téměř každé volené reprezentace, ať jde o volené zástupce na úrovni lokální, regionální či celostátní.

Samostatné teoretické zpracování smlouvy o výstavbě v právní nauce dostává spíše méně prostoru. Aby takový výklad bylo možno vůbec sestavit, nelze ze začátku pominout vymezení základních definičních pojmů bytového spoluvlastnictví. Smlouva o výstavbě nemůže stát nikdy mimo bytové spoluvlastnictví. Proto je nezbytné podat čtenáři základní přehled o komplexu právních vztahů, z nichž smlouva vyvěrá, aby bylo možno postupně přejít k samotnému pojmu smlouvy o výstavbě.

Cílem předkládaného výkladu o smlouvě o výstavbě je zaprvé podrobné představení tohoto mnohdy opomíjeného právního institutu. Ačkoli by se mohlo zdát, že se jedná o takřka ideální právní nástroj pro výstavbu nových domů s jednotkami přímo ve vlastnictví osob, nejde v praxi o nástroj hojně využívaný. Níže podaný výklad se snaží nalézt mimo jiné odpověď na otázky, zdali se tedy jedná o právní nástroj vůbec potřebný, respektive, jaké prvky právní úpravy brání jeho četnější aplikaci, a zda je lze odstranit.

Smlouva o výstavbě však neslouží jen k budování zcela nových domů s jednotkami, nýbrž i k jejich změnám, nástavbám či přístavbám. Právě v těchto formách výstavby leží současné těžiště praktického použití smlouvy o výstavbě. Cílem této práce je tak dále rozbor a zhodnocení kritických bodů dílčí právní úpravy nástaveb a přístaveb

---

<sup>1</sup> Český statistický úřad. Výsledky sčítání lidu, domů a bytů organizovaného Českým statistickým úřadem v roce 2021, [online], dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pocet-bytu>.

jednotek na základě smlouvy o výstavbě. Je sledována a hodnocena též dostatečná míra úpravy práv, povinností i postavení smluvních stran u nástaveb a přístaveb ve srovnání s potřebami praxe.

Naopak cílem této rigorózní práce není, i vzhledem k uplynutí téměř deseti let od účinnosti nového občanského zákoníku, *a priori* komparace aktuální právní úpravy bytového spoluvlastnictví s dosavadní úpravou představovanou zákonem o vlastnictví bytů účinným do 31. 12. 2013. Je zjevné, že se tématu dichotomie jednotek v našem právním řádu a vlivu této dvojí úpravy na smlouvu o výstavbě nelze vyhnout (ani to není autorův záměr), nicméně tato práce si neklade primárně za cíl detailní porovnání minulé a současné úpravy smlouvy o výstavbě. Uvedené neznámá, že by byl čtenář snad ochuzen o historický kontext a stručný výklad vývoje zkoumaného právního institutu, podaný v části druhé této rigorózní práce.

Z existence dvojí právní úpravy vlastnictví bytů v českém právním řádu nicméně vyvěrají některé negativní jevy vážící se i ke smlouvě o výstavbě. Mezi cíle této práce tak patří výslovné poukázání na takový jev i s praktickým příkladem v případě použití smlouvy o výstavbě na změny či zřízení jednotek vymezených dle dosavadních právních předpisů.

Z hlediska zahraničního srovnání je předkládanou rigorózní prací zkoumaný institut porovnáván s vyspělými právními řády zejména z frankofonní oblasti evropské i transatlantické, a to s ohledem na autorovu jazykovou vybavenost. Zahraniční srovnání však nepřehlídí ani právní úpravu našeho nejbližšího souseda, tedy Slovenské republiky, když naše právní úpravy vlastnictví bytů vyšly ze stejného legislativního základu.

Na položené otázky hledá autor této rigorózní práce odpověď celkem v sedmi částech, přičemž těžištěm celé práce jsou zejména části třetí, čtvrtá a pátá. Prameny, z nichž je čerpáno, spočívají jak v odborných publikacích tuzemských autorů, tak v některých případech i autorů zahraničních. Je detailně pracováno s právními předpisy a teoretické závěry jsou doprovázeny praktickými příklady či náhledy na problémy praxe, které právní úprava působí. Celkové závěry pak mají za cíl představit čtenáři i úvahy *de lege ferenda* v těch dílčích aspektech smlouvy o výstavbě, v nichž se to jeví účelné.

## 1. Bytové spoluvlastnictví

Smlouvu o výstavbě, jako v této rigorózní práci zkoumaný právní institut, nelze oddělit od komplexní právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Výstavba je jedním ze způsobů originárního vzniku jednotek.<sup>2</sup> Smlouva o výstavbě je tak s bytovým spoluvlastnictvím přímo spojena jak svým účelem, tak i systematickým zařazením v zákonném textu.

*Bytovým spoluvlastnictvím* se rozumí soubor právních vztahů upravujících spoluvlastnictví dělené nemovité věci, které je založeno vlastnictvím jednotek.<sup>3:4</sup> Mimo literaturu lze tuto definici nalézt přímo v legislativě.<sup>5</sup> Definice bytového spoluvlastnictví Zbyňka Pražáka pak vychází z roviny praktické, když uvádí, že jde o vlastnictví jednotek v takovém domě, kde jsou alespoň dva byty.<sup>6</sup> To odpovídá mimo jiné zákonodárcově představě o možnosti vzniku bytového spoluvlastnictví.<sup>7</sup>

Základním prvkem bytového spoluvlastnictví je dělená nemovitost,<sup>8</sup> kterou je nejčastěji (avšak nikoli vždy, jak je podáno ve výkladu níže) pozemek rozdělený na jednotky. Bytové spoluvlastnictví je vystavěno na spojení spoluvlastnického vztahu k dělené nemovitosti (jako k hlavnímu předmětu právních vztahů) a vlastnického vztahu k jednotce v ní vymezené (jako k vedlejšímu předmětu právních vztahů).<sup>9</sup> Bytovým spoluvlastnictvím nikdy není podílové spoluvlastnictví nerozdělené nemovitosti, byť by se v ní nacházely byty.

Samotný pojem *bytové spoluvlastnictví* a obsah, který představuje, je třeba odlišit od pojmu *vlastnictví bytů*.<sup>10</sup> Druhý z uvedených je širší a jak uvádí Pavel Petr: „*představuje souhrnné označení pro právní instituty umožňující vlastnit byt.*“<sup>11</sup> Naproti tomu bytovým

---

<sup>2</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0, s. 490.

<sup>3</sup> PETR, Pavel. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-885-6, s. 160.

<sup>4</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-325-8, s. 84.

<sup>5</sup> Ustanovení § 1158 odst. 1 věta první ObčZ.

<sup>6</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-025-3, s. 13.

<sup>7</sup> Ustanovení § 1158 odst. 1 věta druhá ObčZ.

<sup>8</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3,* s. 84.

<sup>9</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky,* STUDIA IURIDICA Cassoviensia, [online], s. 85.

<sup>10</sup> PETR, Pavel. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku,* s. 159.

<sup>11</sup> Tamtéž, s. 160.

spoluvlastnictvím se rozumí konkrétní současná právní úprava v ObčZ. Lze se setkat rovněž s označením *bytové vlastnictví*.<sup>12</sup> To je ovšem třeba vykládat vždy individuálně a podle kontextu, přičemž v teorii půjde nejčastěji o pojem obsahově podobný s *vlastnictvím bytů*. Aktuální právní úprava posledně uvedený pojem až do 30. 6. 2020<sup>13</sup> rovněž obsahovala.<sup>14</sup> Jednalo se však o terminologickou chybu zákonodárce napravenou Novelou ObčZ č. 163/2020 Sb.<sup>15</sup>

*Kondominium*, jako další označení institutu vlastnictví bytů, ve své publikaci podrobně rozpracoval Pavel Petr.<sup>16</sup> Po rozsáhlém komparativním výkladu dochází k závěru, že kondoniem se zjednodušeně řečeno rozumí podílové spoluvlastnictví nemovité věci spojené s výhradním vlastnictvím bytu jako vymezené části domu, při současně nuceném členství vlastníka v právnické osobě založené za účelem správy společné věci.<sup>17</sup> Použití tohoto pojmu je obvyklé v common law. Jeho odraz lze však nalézt i v českém právním řádu, a to nejen v aktuální koncepci pojetí bytového spoluvlastnictví, nýbrž i v právní úpravě společenství vlastníků jednotek.

## 1.1. Koncepce pojetí vlastnictví bytů

V rovině teoretické existují různé koncepce vlastnictví bytů, které se snaží popsat a vyjádřit vztah mezi dvěma objekty právních vztahů, a to bytem jako předmětem vlastnictví a dělenou nemovitostí jako předmětem spoluvlastnických vztahů. Pro každodenní praxi mají význam spíše omezený,<sup>18</sup> nicméně jsou důležité jako východisko pro celkové uchopení právní úpravy zákonodárcem. Rozsáhlejší rozbor a členění koncepcí vlastnictví bytů provedl počátkem

---

<sup>12</sup> Častěji používá tento výraz v literatuře například KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-444-5.

<sup>13</sup> Ustanovení § 1217 a násl. ObčZ ve znění účinném do 30. 6. 2020.

<sup>14</sup> Což vedlo k úvahám nad tím, zda se zákonodárce nesnažil odlišit situaci jediného vlastníka všech jednotek od spoluvlastnictví (ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*, Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 295).

<sup>15</sup> Důvodová zpráva k návrhu Novely č. 163/2020 Sb., k bodu 57 a 58 (§ 1217 odst. 1 a 2, § 1218 odst. 1 a § 1219), s. 38.

<sup>16</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-665-4.

<sup>17</sup> Tamtéž, s. 48.

<sup>18</sup> NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9, s. 6.



70. let 20. století Štefan Luby,<sup>19</sup> přičemž z jeho pojetí čtyř hlavních koncepcí vlastnictví bytů lze dodnes vycházet.

Koncepce monistické vycházejí z jednoty předmětu vlastnických vztahů, spoluvlastnictví často upozadují, popř. neuznávají.<sup>20</sup> Onen vlastnický vztah následně váží buď na dům jako celek (bez možnosti jej rozdělit na vlastnické právo k bytům), anebo naopak výhradně na byt při neexistenci spoluvlastnictví společných částí. Monistická koncepce kladoucí důraz na vlastnictví konkrétního bytu převládla v naší platné právní úpravě dle OsBytZ mezi lety 1966 až 1994.<sup>21</sup>

Koncepce dualistické naopak důsledně pracují se dvěma objekty práva a konstruují mezi nimi pevné vazby. Vyzdvihují „*dům jako hlavní předmět právních vztahů, který je ve spoluvlastnictví,*“<sup>22</sup> přičemž vlastnictví bytu k takovému spoluvlastnictví domu přistupuje akcesoricky.<sup>23</sup> Právě dualistická koncepce v tomto pojetí byla účinností BytZ v polovině 90. let 20. století promítnuta do našeho právního řádu.<sup>24</sup>

Dualisticko-monistická koncepce, kterou Štefan Luby považuje též za koncepci *sui generis*, uznává dům i byt za samostatné předměty právních vztahů, konstruuje však jejich nerozlučitelnost a považuje je za jeden celek.<sup>25</sup> Nelze tak právně nakládat ani s jedním z nich samostatně.

Konečně koncepce antivlastnická je vystavěna na popření vlastnického práva k bytu.<sup>26</sup> Její podstatou je primárně důsledné setrvání na superficiální zásadě, tedy na nepřípustnosti existence bytu jako věci v právním slova smyslu. Lze se setkat i s výkladem, kdy tato teorie byt jako věc sice respektuje, nicméně právu, které je s ním spojeno, přiznává toliko povahu jiného věcného práva, nikdy práva vlastnického.<sup>27</sup>

---

<sup>19</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied, 1971. ISBN 71-014-71, s. 200.

<sup>20</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-280-8, s. 12.

<sup>21</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 32.

<sup>22</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3, s. 1.

<sup>23</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 33.

<sup>24</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 6.

<sup>25</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*, s. 206.

<sup>26</sup> Tamtéž, s. 208.

<sup>27</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 33.

Současní autoři se v odborné literatuře rozcházejí v tom, zda současná právní úprava bytového spoluvlastnictví dle ObčZ vychází z teorie dualistické, nebo dualisticko-monistické. Ačkoli se shodují, že aktuální koncepce vyjádřená českým právním řádem vychází primárně ze spoluvlastnického vztahu k dělené nemovitosti (a nikoli primárně z vlastnictví bytu, *de lege lata* z vlastnictví jednotky), čemuž odpovídá i systematické zařazení právní úpravy v ObčZ i její pojmenování, nenacházejí shodu na vazbě tohoto spoluvlastnictví dělené nemovitosti s druhým objektem práv (s bytem). Marek Novotný,<sup>28</sup> Josef Fiala<sup>29</sup> nebo Pavla Sýkorová<sup>30</sup> se ve svých publikacích přiklánějí k dualistickému pojetí, mírně pozměněnému od BytZ. Uvádějí, že aktuální právní úprava i nadále spočívá hlavně ve spoluvlastnickém vztahu ke společné nemovité věci, k níž přistupuje vlastnictví bytu, a to nedělitelným a významně pevnějším způsobem, než tomu bylo za účinnosti BytZ. Ponechání dualistického pojetí právní úpravy akcentuje ve svém zdůvodnění též důvodová zpráva k ObčZ.<sup>31</sup> Naopak Pavel Petr<sup>32</sup> nebo Adam Zítek<sup>33</sup> se kloní k teorii dualisticko-monistické s argumentací, že současnou jednotku, jak je definována zákonem, je třeba považovat za jediný celek v právních vztazích bytového spoluvlastnictví.

Závěrem výkladu ke koncepcím vlastnictví bytů jako zajímavost nutno dodat, že pro laickou veřejnost toto členění není vůbec významné, když na předmětný problém hledí spíše socioekonomickým pohledem. Veřejnost za předmět vlastnictví považuje primárně byt (*de lege lata* jednotku) jako hodnotu uspokojující bytové potřeby člověka, popřípadě rozmnožující bohatství osoby. V praxi tak navzdory zákonodárcem zvolené koncepci vlastnictví bytů lze jen zřídka najít někoho, kdo by vlastnictví jednotky vnímal primárně jako spoluvlastnictví společné dělené nemovitosti, ke které „jeho“ jednotka pouze přísluší.<sup>34</sup>

---

<sup>28</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 6.

<sup>29</sup> FIALA, Josef. *Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*. Sborník Karlovarské právnické dny, 2013, č. 21, s. 56–57.

<sup>30</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-096-3, s. 32.

<sup>31</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1150 (dnes ustanovení § 1158), s. 853.

<sup>32</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 38.

<sup>33</sup> ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*, Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 292.

<sup>34</sup> ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek: Prakticky a bez obav*. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-872-6, s. 1.

## 1.2. Platná právní úprava bytového spoluvlastnictví

Aktuální platná právní úprava bytového spoluvlastnictví je upravena převážně v ObčZ, konkrétně mezi ustanoveními §§ 1158 až 1222 ObčZ. Jako oddíl pátý, dílu čtvrtého, hlavy druhé v části ObčZ věnované absolutním majetkovým právům je součástí právní úpravy spoluvlastnictví jako jeho zvláštní podoba. Navazuje tak na úpravu obecnou. Toto systematické zařazení je dokladem základu vazby mezi předměty právních vztahů v bytovém spoluvlastnictví, kterým je právě spoluvlastnictví dělené nemovitosti.<sup>35</sup>

Zvláštní povaha bytového spoluvlastnictví, odlišující jej od spoluvlastnictví obecného, spočívá v jeho kombinaci ideální a reálné povahy spoluvlastnictví.<sup>36</sup> Jak uvádí Michaela Zuklínová, bytové spoluvlastnictví je „zvláštním podílovým spoluvlastnictvím [...] a zvláštním akcesorickým spoluvlastnictvím.“<sup>37</sup>

Obecná právní úprava spoluvlastnictví je k úpravě bytového spoluvlastnictví subsidiární a přiměřeně použitelná,<sup>38;39</sup> byť komplexnost a specifičnost úpravy bytového spoluvlastnictví potřebu obracet se k obecné úpravě *a priori* nevyvolává. Za korektiv přiměřeného použití se pak, kromě vyloučení obecného ustanovení z důvodu existence ustanovení zvláštního, považuje zejména aplikace norem obecného spoluvlastnictví v souladu se smyslem a účelem bytového spoluvlastnictví.<sup>40</sup> Obecná úprava, také nazývaná jako spoluvlastnictví podílové, má při aplikaci touto rigorózní prací zkoumaného právního institutu smlouvy o výstavbě zásadní dopady na právní vztahy z výstavby vzešlé před vznikem jednotek. Například v ustanovení § 1174 odst. 1 ObčZ tak lze nalézt výslovný odkaz k jejímu použití.

Vnitřně lze právní úpravu bytového spoluvlastnictví dělit na úpravu věcných práv a na úpravu správy společné věci. Do druhé z uvedených skupin patří úprava postavení vlastníka jednotky, úprava jeho práv a povinností či správy domu a pozemku společenstvím vlastníků jednotek (nebo správcem). Naopak mezi věcná práva se řadí úprava vzniku a změn

---

<sup>35</sup> ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, Právník, 2013, č. 1, s. 39–40.

<sup>36</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-946-5, s. 50–51.

<sup>37</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3*, s. 84.

<sup>38</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*, STUDIA IURIDICA Cassoviensia, [online], s. 88.

<sup>39</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 4.

<sup>40</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 10.

jednotek či úprava vzniku bytového spoluvlastnictví včetně smlouvy o výstavbě. Dělicí linie mezi těmito dvěma celky není ze zákonného textu zcela patrná, i když se ji zákonodárce snažil jasněji určit například Novelou č. 163/2020 Sb.<sup>41</sup>

Vedle právní úpravy obsažené v ObčZ existují další právní předpisy<sup>42</sup> navazující na základní úpravu bytového spoluvlastnictví. Zásadně se jedná o Nařízení,<sup>43</sup> jakožto prováděcí právní předpis upravující výpočet podlahové plochy bytů a nebytových prostorů ve formě vyvratitelné právní domněnky.<sup>44</sup> Nařízení upravuje i vymezení dalších společných částí dělené nemovitosti a dílčí otázky správy domu a pozemku. Dále lze namátkou zmínit zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, upravující tedy jinými slovy otázky plnění tzv. služeb, a to nejen pro bytové spoluvlastnictví.<sup>45</sup> Konečně lze za významný právní předpis bytového spoluvlastnictví považovat i zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, který má již omezený význam vážící se k právním vztahům vzniklým převážně před 1. 1. 1992. Na rozdíl od právní úpravy vlastnictví bytů dle BytZ nenacházíme již mezi právními předpisy vyhláškou sestavené vzorové stanovy společenství vlastníků,<sup>46</sup> a to i s ohledem na změnu přístupu k založení a vzniku SVJ dle ObčZ.

---

<sup>41</sup> Zákonodárce uvedenou novelou ObčZ vyloučil z kompetencí shromáždění (jako nejvyššího orgánu osoby odpovědné za správu domu a pozemku) otázky týkající se rozhodování o dělené nemovitosti jako o předmětu spoluvlastnictví. Naopak z čistě věcněprávních jednání vážících se výlučně k předmětu spoluvlastnictví (z prohlášení vlastníka nebo ze smlouvy o výstavbě) vypustil náležitosti vedoucí k zakládání společenství vlastníků. Tím zřetelněji oddělil správu dělené nemovitosti od věcněprávních účinků jejího vzniku či změn.

<sup>42</sup> ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 6.

<sup>43</sup> Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>44</sup> ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*, Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 294.

<sup>45</sup> Zákon o službách se použije pro družstevní nebo nájemní bydlení.

<sup>46</sup> Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, platné do 31. 12. 2013.

## 1.3. Základní pojmy a instituty bytového spoluvlastnictví

### 1.3.1. Jednotka

Jednotka<sup>47</sup> je základním pojmem bytového spoluvlastnictví.<sup>48</sup> Ustanovení § 1159 ObčZ stanoví, že „zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci, vzájemně spojené a neoddělitelné.“<sup>49</sup> Definice jednotky tak odráží koncepci celého bytového spoluvlastnictví kladoucí důraz na dělenou nemovitost ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v ní rozdělených. Základem je současně celistvost a nedělitelnost jednotky jako předmětu právních vztahů.

Byt „není sám o sobě jednotkou,“<sup>50</sup> nýbrž je v ní pouze zahrnut. Byt tak není v bytovém spoluvlastnictví samostatným předmětem právních vztahů, nemůže být sám převeden, ačkoli jako prostorově oddělená část domu je nezbytným definičním znakem jednotky. Zásadní je právě prostorová oddělitelnost bytu, a to nikoli pouze domnělá, nýbrž skutečná (reálná) oddělenost od zbylého prostoru domu.<sup>51</sup> S odkazem na ustanovení § 1158 odst. 2 ObčZ je třeba tuto prostorově oddělenou část domu číst (a to rovněž v této rigorózní práci) nejen jako *byt*, nýbrž i *nebytový prostor*, a dokonce *soubor bytů* nebo *soubor nebytových prostorů*. Lze uvažovat též o souboru bytu a nebytového prostoru<sup>52</sup> (myšleno dohromady), ačkoli to zákon výslovně nestanoví.

Podíl na společných částech nemovité věci je v této souvislosti chápán jako podílové vyjádření ideálního spoluvlastnického vztahu ke společné dělené nemovitosti a jejím součástí, v níž jsou jednotky vymezeny. Stejně jako byt, není ani podíl na společných částech způsobilý být samostatným předmětem právních vztahů.<sup>53</sup>

---

<sup>47</sup> Není-li v této rigorózní práci výslovně uvedeno jinak, je *jednotkou* myšlena jednotka dle ObčZ.

<sup>48</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 15.

<sup>49</sup> Ustanovení § 1159 věta první ObčZ.

<sup>50</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jirí, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 455.

<sup>51</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 18.

<sup>52</sup> Tamtéž, s. 18.

<sup>53</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*, STUDIA IURIDICA Cassoviensia, [online], s. 87.

Jednotka je věc nemovitá,<sup>54</sup> a to na rozdíl od právní úpravy BytZ.<sup>55</sup> Tím vzniká výjimka se superficiální zásady,<sup>56</sup> která je pro existenci vlastnictví bytů nezbytná.<sup>57</sup> Zdeněk Pražák interpretuje tuto výjimku dokonce tak, že pozemek, v němž jsou jednotky vymezeny, již nemovitostí nazývat nelze.<sup>58</sup> S tímto závěrem nelze v dualistickém (případně i v dualisticko-monistickém) pojetí bytového spoluvlastnictví souhlasit. S pojmem *nemovitá věc* i po okamžiku vymezení jednotek nadále pracuje zákonodárce, stejně jako právní nauka.<sup>59</sup>

Pro jednotku, jako věc nemovitou, tak platí obdobná právní pravidla jako pro jiné nemovité věci. Stejně jako ostatní nemovitosti je evidována ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí),<sup>60</sup> vlastnické právo k ní se převádí právním jednáním v písemné formě,<sup>61</sup> lze ji zatížit věcným právem či závazkem nebo o ní lze pořídit pro případ smrti. Sama jednotka, jako věc v právním smyslu, může být i ve spoluvlastnictví více osob, není-li to vyloučeno.<sup>62</sup>

Vznik jednotky je vázán na zákonem předvídané právní skutečnosti, z nichž je na prvním místě výstavba (právě na základě smlouvy o výstavbě) jako činnost směřující ke vzniku nové věci.<sup>63</sup> Ačkoli tento způsob staví zákonodárce logicky na první místo, nejedná se o nejčastější způsob vzniku jednotky. Tím je její konstitutivní zápis do veřejného seznamu, konkrétně katastru nemovitostí, nejčastěji na základě prohlášení vlastníka,<sup>64</sup> případně na základě dohody spoluvlastníků dosud nerozdělené nemovitosti o vypořádání spoluvlastnictví či společného jmění manželů. Posledním způsobem vzniku jednotky je konstitutivní rozhodnutí soudu v obdobných případech.<sup>65</sup>

---

<sup>54</sup> Ustanovení § 1159 věta druhá ObčZ.

<sup>55</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7, s. 1246.

<sup>56</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3*, s. 84.

<sup>57</sup> PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*, *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 371.

<sup>58</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 20.

<sup>59</sup> FIALA, Josef. *Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*. Sborník Karlovarské právnické dny, 2013, č. 21, s. 57.

<sup>60</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 písm. d) a e) KatZ.

<sup>61</sup> Ustanovení § 560 ObčZ.

<sup>62</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví*, *Právní rozhledy*, 2014, č. 8, s. 274.

<sup>63</sup> ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, *Právník*, 2013, č. 1, s. 41–42.

<sup>64</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 33.

<sup>65</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 57.

V této části rigorózní práce se nelze nezmínit o dichotomii, neboli dvojím pojetí jednotek v našem právním řádu.<sup>66</sup> Jednotku je totiž nezbytné vnímat ve dvou významech s různým obsahem. Jednak ve významu shora popsáném (podle právní úpravy ObčZ), současně však ve významu podle již neplatného BytZ.<sup>67</sup> Legislativně je tento stav zachycen v přechodném ustanovení § 3063 ObčZ. Jednotky v domech s byty, v nichž bylo nabyto vlastnické právo alespoň k jedné jednotce před účinností ObčZ, se co do věcněprávního vymezení jednotky i nadále řídí právní úpravou BytZ. Vzhledem k tomu, že se od vymezení jednotky v tom či onom právním režimu odvíjí též věcněprávní povaha bytu, společných částí domu či právní povaha pozemku, má tato dvoukolejnost zásadní dopady i do nakládání s takovými jednotkami vymezenými dle BytZ za současné právní úpravy.<sup>68</sup> Na existenci dvou druhů jednotek pak bylo potřeba reagovat i v katastrální evidenci,<sup>69</sup> která nyní důsledně rozlišuje mezi jednotkami dle BytZ a jednotkami dle ObčZ.

Zcela oprávněně se uvedený stav stal terčem kritiky. Pakliže se zákonodárce nerozhodl pro jednotné pojetí právní úpravy,<sup>70</sup> je kritizováno ponechání pojmu *jednotka* pro nový právní rámec bez jakéhokoli pokusu o odlišení od právní úpravy dosavadní. Zdeněk Čáp k tomu uvádí, že ve vztahu osvojení si existence dvou druhů jednotek „*se zákonodárce spolehl na dostatečnou úroveň právního vědomí občana.*“<sup>71</sup> Tento náhled se zdá být příliš optimistický. Jako příklad právních komplikací vytvořených dvoukolejností právní úpravy lze uvést nastavbu nové jednotky v dělené nemovitosti s jednotkami vymezenými dle BytZ podle současné právní

---

<sup>66</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 458.

<sup>67</sup> Jednotka dle BytZ je podstatně užším pojmem, než je tomu v současně právní úpravě. Zahrnuje výhradně byt nebo nebytový prostor. Podíl na společných částí domu a podíl na společných částech pozemku (jako dva samostatné spoluvlastnické podíly) součástí jednotky dle BytZ nejsou, ačkoli právní úprava zásadně neumožňuje jejich samostatný převod či přechod bez jednotky.

<sup>68</sup> Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 16 ze dne 16. 1. 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

<sup>69</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Jaroslav HOLÝ a Martin RAŠKA. *Katastrální vyhláška: Praktický komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1, s. 55.

<sup>70</sup> Karel Eliáš ve svém příspěvku naznačuje jako důvod, proč nebylo přistoupeno ke sjednocení právní úpravy, nechuť zasahovat novým kodexem do právních jevů vzniklých v minulosti (ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, Právník, 2013, č. 1, s. 45). Pavel Petr k tomu dodává praktické hledisko spočívající v počtu existujících jednotek v době rekodifikace a s tím spojeným zbytečným zatížením katastrálních úřadů i vlastníků jednotek (PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 83).

<sup>71</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 458.

úpravy smlouvy o výstavbě. Vzhledem k náročnosti uchopení tohoto právního problému je mu věnována samostatná kapitola 5.5. této rigorózní práce.

### 1.3.2. Byt a nebytový prostor

Byt či nebytový prostor v bytovém spoluvlastnictví je chápán vždy jako prostorově oddělená část domu, kterou jednotka zahrnuje vedle podílu na společných částech. Rozumí se jím „*fyzický kus domu*“,“<sup>72</sup> nikoli věc v právním slova smyslu, tedy nejde o předmět právních vztahů bytového spoluvlastnictví. Naopak rozdílný přístup k bytu, jako k předmětu právních vztahů, lze pozorovat již od nepaměti v uživatelských právních vztazích k bytům,<sup>73</sup> například u nájmu bytu, kde i byt, který není zahrnut v jednotce, může být předmětem nájemního vztahu.<sup>74</sup>

Bytem se rozumí místnost či soubor místností tvořících obytný prostor užívaný k účelu bydlení.<sup>75</sup> Tato definice vychází analogicky z nájemního práva,<sup>76</sup> přičemž autoři se jejímu analogickému využití pro bytové spoluvlastnictví nebrání.<sup>77</sup> Místnost, jako definiční znak bytu, již pozitivní civilní právo neupravuje. V literatuře<sup>78</sup> se opakovaně objevuje odkaz na zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a na definici místnosti v tomto zákoně.<sup>79</sup> Ačkoli veřejné a soukromé právo jsou na sobě uplatňovány nezávisle,<sup>80</sup> lze si jistě tímto veřejnoprávním přístupem vypomoci. Definici místnosti pak lze vyjádřit jako prostor uzavřený alespoň obvodovými stěnami, stropem a podlahou.<sup>81</sup>

---

<sup>72</sup> PETR, Pavel. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*, s. 160.

<sup>73</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů*, Právník, 1979, č. 5, s. 484.

<sup>74</sup> TINTĚRA, Tomáš. In: TINTĚRA, Tomáš, Pavel PETR a kol. *Základy závazkového práva: 2. díl*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-168-7, s. 83.

<sup>75</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1246.

<sup>76</sup> Ustanovení § 2236 ObčZ.

<sup>77</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 13.

<sup>78</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Jaroslav OEHM a kol. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9, s. 28.

<sup>79</sup> Ustanovení § 48a odst. 8 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

<sup>80</sup> Ustanovení § 1 odst. 1 věta druhá ObčZ.

<sup>81</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 16.



Definice nebytového prostoru se v civilním právu ani analogicky nenachází, lze tedy vyjít z faktického stavu předmětných prostor a místností. Vycházet je však třeba i z vůle vlastníka, jak takový prostor konkrétně vymezil. Jak uvádí Marek Novotný, definici nebytového prostoru pak „*lze v zásadě dovodit z negace pojmu byt.*“<sup>82</sup>

Soukromé právo, tím spíše právo bytového spoluvlastnictví, nepřihlíží k tomu, jak daný soubor místností definuje právo veřejné, typicky v kolaudačním souhlasu. Nezávislé uplatňování veřejného a soukromého práva má odraz právě v tom, že rozhodnutí stavebního úřadu není pro určení povahy bytu či nebytového prostoru v soukromém právu určující, ačkoli mu může být vodítkem.<sup>83</sup> Opačně tomu bylo do 31. 12. 2013 za účinnosti právní úpravy BytZ, která přímo v definicích pojmů bytu a nebytového prostoru takový odkaz na veřejné právo obsahovala.<sup>84</sup>

**Exkurz:** Na tomto místě je vhodné uvést zajímavost, že odlišné pojetí jednotky dle BytZ a dle ObčZ má zásadní vliv na výpočet podlahové plochy bytu, jelikož výpočet výměry daného prostoru je stanoven odlišně. Zatímco podlahovou plochu bytu, respektive jednotky dle BytZ, tvoří výhradně podlahová plocha všech místností včetně příslušenství bytu,<sup>85</sup> podlahovou plochu bytu zahrnutého v jednotce dle ObčZ tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně všech nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, a dokonce včetně plochy zabudovaných předmětů jako skříní či van.<sup>86</sup> Vzhledem k tomu, že podlahová plocha je ve většině případů vodítkem pro stanovení poměru podílů na společných částech<sup>87</sup> i základním vodítkem pro udávání výměry bytu na realitním trhu, dochází tím k dalšímu negativnímu jevu spojenému s dvojitým vymezením jednotek v našem právním řádu.

Byty v jednotkách o stejné faktické výměře tak jen podle zařazení jednotky do toho, či onoho právního režimu působí vzhledem k laikovi odlišně rozměrné. Autor této rigorózní práce se v praxi osobně setkal s případem snahy vlastníka jednotky o podřazení dosavadní jednotky vymezené dle BytZ pod aktuální právní úpravu (tzv. konverze vlastnictví bytů), a to za účelem zvýšení deklarované výměry bytu a realizace vyššího zisku z prodeje jednotky.

---

<sup>82</sup> Tamtéž, s. 13.

<sup>83</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu §§ 2211 až 2214 (dnes ustanovení §§ 2235 až 2238), s. 1046.

<sup>84</sup> Ustanovení § 2 písm. b) a c) BytZ.

<sup>85</sup> Ustanovení § 2 písm. i) BytZ.

<sup>86</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 Nařízení.

<sup>87</sup> Ustanovení § 1161 ObčZ.

Vedle bytu a nebytového prostoru umožňuje ObčZ existenci souboru bytů a souboru nebytových prostorů. Jak je uvedeno shora, lze se v praxi nejspíše setkat i se souborem bytu a nebytového prostoru dohromady.<sup>88</sup> Aby bylo možno o takovém souboru hovořit, bude dozajista nezbytná existence více než jednoho bytu či nebytového prostoru v domě jako uzavřených oddělených celků.<sup>89</sup> Vymezení takového souboru jako součást jednotky je ponechána čistě na vůli původce rozdělení nemovité věci na jednotky. V praxi lze zvažovat využití tohoto institutu například při vymezení jednotky zahrnující soubor všech bytů na konkrétním podlaží domu, což připomíná v naší právní úpravě opuštěný koncept patrového vlastnictví.<sup>90</sup>

### 1.3.3. Podíl na společných částech nemovité věci

Podíl na společných částech je definiční součástí jednotky. Netvoří samostatný předmět převodu, ani samostatnou věc v právním slova smyslu. Jeho samostatná existence je vyloučena. Současně „vyjadřuje míru účasti každého vlastníka [...] jednotky na vytváření společné vůle na právech a povinnostech vyplývajících z bytového spoluvlastnictví dělené nemovitosti.“<sup>91</sup> Poměr spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky k ostatním spoluvlastnickým podílům má tak vliv na rozhodovací právo vlastníka o správě společné věci,<sup>92</sup> na výši zákonného ručení za dluhy společenství vlastníků, jakožto osoby spravující společnou dělenou nemovitost,<sup>93</sup> nebo na výši příspěvku vlastníka jednotky na správu domu a pozemku.<sup>94</sup>

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech je „určena právním jednáním, na jehož základě došlo ke vzniku jednotek,“<sup>95</sup> a to nejčastěji poměrem velikosti podlahové

---

<sup>88</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1245–1246.

<sup>89</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 14.

<sup>90</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 87.

<sup>91</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*, STUDIA IURIDICA Cassoviensia, [online], s. 87.

<sup>92</sup> Ustanovení § 1206 odst. 1 věta druhá ObčZ.

<sup>93</sup> Ustanovení § 1194 odst. 2 věta druhá ObčZ.

<sup>94</sup> Ustanovení § 1180 odst. 1 ObčZ.

<sup>95</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 455.

plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů<sup>96</sup> v dělené nemovitosti.<sup>97</sup> Právní úprava kromě tohoto určení umožňuje určit podíly jako stejné, anebo zcela individuální podle povahy, rozměru či umístění bytu.<sup>98</sup> Na rozdíl od již neplatné právní úpravy BytZ<sup>99</sup> tak došlo k významné liberalizaci přístupu ve stanovování spoluvlastnických podílů.<sup>100</sup>

Společnými částmi dělené nemovitosti právní úprava rozumí rámcové vymezení zejména stavebních či užitelsky významných prvků společné nemovité věci. Základním principem pro rozlišení společných částí je jejich určení a způsobilost pro společné užívání všemi vlastníky jednotek.<sup>101</sup> Z hlediska legislativního uchopení upravuje společné části předně ustanovení § 1160 ObčZ, a to kogentním způsobem vyjádřeným v zákonném textu slovy „*společnými jsou vždy [...]*“. Na něj navazuje demonstrativní výčet dalších společných částí v Nařízení v podobě vyvratitelné právní domněnky.<sup>102</sup> Původci vzniku bytového spoluvlastnictví (například smluvním stranám smlouvy o výstavbě) je tak umožněno si významným způsobem upravit rozsah určení některých společných částí v konkrétním případě podle individuálních i faktických potřeb nemovité věci. Kromě kogentní úpravy vyjádřené výše, pak omezení spočívá zejména v nemožnosti za společnou část vymezit prostor povahou nezpůsobilý sloužit vlastníkům jednotek společně.<sup>103</sup>

Společným je vždy pozemek jako nemovitá věc. Po účinnosti ObčZ byla diskutována možnost za nemovitost rozdělenou na jednotky považovat výhradně dům (respektive budovu) v režimu samostatné věci dle přechodného ustanovení § 3055 ObčZ. Adam Zítek tento názor

---

<sup>96</sup> Ve smyslu ustanovení § 1158 odst. 2 ObčZ se mají na mysli i nebytové prostory, soubory bytů a soubory nebytových prostorů.

<sup>97</sup> Ustanovení §§ 1161 a 1162 ObčZ.

<sup>98</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jirí, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 466.

<sup>99</sup> Dle BytZ bylo možno poměr stanovit výhradně poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě (ustanovení § 8 odst. 2 BytZ).

<sup>100</sup> ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, Právník, 2013, č. 1, s. 41.

<sup>101</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 21.

<sup>102</sup> Tamtéž, s. 23, 24.

<sup>103</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 28.

odmítal.<sup>104</sup> Závěry právní vědy<sup>105</sup> i katastrální praxe<sup>106</sup> však nakonec možnost vymežit jednotky v takové samostatné stavbě připouští. Společně je i věcné právo, které vlastníkům jednotek zakládá oprávnění mít na pozemku dům.<sup>107</sup> Půjde typicky o právo stavby, výjimečně o věcné břemeno. Právo stavby, jako věcné právo k věci cizí, bylo do naší právní úpravy navráceno ke dni 1. 1. 2014 účinností ObčZ.<sup>108</sup> Již důvodová zpráva k ObčZ<sup>109</sup> možnost vymežit jednotky v právu stavby výslovně připustila. V takových případech jsou podíly na společných částech chápány i jako podíly na právu stavby. Otázky však vyvstávají ve vztahu k dočasnosti práva stavby (jako jeho základnímu definičním znaku), jinými slovy ve vztahu k osudu jednotek v něm vymezených při zániku tohoto věcného práva k věci cizí. Důvodová zpráva k tomu uvádí,<sup>110</sup> že zánikem práva stavby dojde k zániku bytového spoluvlastnictví. Náhrada ve smyslu ustanovení § 1255 ObčZ by pak zřejmě náležela vlastníkům jednotek podle podílů na společných částech.<sup>111</sup>

Právní úprava pracuje i nadále s pojmem *dům*, jeho definici však nepřináší. Jak se domnívá Adam Zítek,<sup>112</sup> jde nejspíše o zachování pojmu čistě z důvodu kontextu legislativní úpravy bez dalšího významnější obsahu. S pojmem se lze setkat i v právní úpravě smlouvy o výstavbě, a jak je uvedeno níže, i zde je jeho použití výkladově problematické.

Je připuštěna existence společných částí dělené nemovitosti přenechaných některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Jedná se o propracovanější uchopení dříve upravených tzv. relativně společných částí domu dle BytZ.<sup>113</sup> Posun lze nalézt zejména v širším využití této právní úpravy, a to včetně možnosti upravit si odlišně náklady na správu takové části (tedy příspěvky na správu domu a pozemku).<sup>114</sup> Své praktické využití

---

<sup>104</sup> ZÍTEK, Adam. Několik zamyšlení nad novou úpravou vlastnictví bytů. *Rekodifikace a praxe*, 2015, č. 2, s. 19.

<sup>105</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 94.

<sup>106</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 27.

<sup>107</sup> Ustanovení § 1160 odst. 2 ObčZ.

<sup>108</sup> DVOŘÁK, Tomáš a Alena TOMSOVÁ. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 623.

<sup>109</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1151 (dnes ustanovení § 1159), s. 854.

<sup>110</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1206 (dnes ustanovení § 1215), s. 871.

<sup>111</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 51.

<sup>112</sup> ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*, *Právní rozhledy*, 2012, č. 8, s. 293.

<sup>113</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 31.

<sup>114</sup> V prohlášení vlastníka lze s odkazem na ustanovení § 1180 odst. 1 ObčZ upravit příspěvky vlastníka jednotky na správu domu a pozemku se zřetelem k jím výlučně užívané společné části.

tak nalézá nejen u balkonů, teras, lodžii či předzahrádek, přístupných jen z bytu vlastníka, nýbrž lze tímto způsobem bez jakýchkoli právních pochybností k jednotlivým jednotkám přidělit například i sklepy či parkovací stání.

#### 1.3.4. Prohlášení vlastníka

Jak uvádí Tomáš Dvořák, je prohlášení vlastníka „zásadním institutem právní úpravy bytového spoluvlastnictví.“<sup>115</sup> Jeho úpravu obsahoval již BytZ.<sup>116</sup> Smyslem prohlášení vlastníka je umožnit rozdělení domu na jednotky, a tedy i vznik bytového spoluvlastnictví v domě nejméně se dvěma byty.<sup>117</sup> Institut prohlášení vlastníka se tak použije na nemovité věci, v nichž byty či nebytové prostory již fakticky existují, avšak nikoli v podobě věcí v právním slova smyslu.

Vlastníku (byť i jedinému) či spoluvlastníkům dosud nerozdělené nemovité věci je právní úpravou dána možnost vyjádřit prohlášením vlastníka v písemné formě<sup>118</sup> svoji vůli, čímž vznikne podklad pro vznik jednotek konstitutivním zápisem do katastru nemovitostí.<sup>119</sup> Zákon nestanoví podmínku plurality subjektů na straně původce prohlášení vlastníka, je tedy možný vznik bytového spoluvlastnictví i s jediným vlastníkem všech jednotek.<sup>120;121</sup> V praxi se tato situace objeví například u bytových družstev, která svou nemovitost rozdělila

---

<sup>115</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, Právní rozhledy, 2020, č. 13-14, s. 473.

<sup>116</sup> Zákonný text účinností současně právní úpravy slovní spojení *prohlášení vlastníka budovy* opustil a nově používá pouze zkrácené označení *prohlášení*.

<sup>117</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 60.

<sup>118</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, Právní rozhledy, 2020, č. 13-14, s. 473.

<sup>119</sup> Ustanovení § 1164 odst. 1 ObčZ ve spojení s ustanovením § 11 odst. 2 KatZ.

<sup>120</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, Právní rozhledy, 2020, č. 13-14, s. 473.

<sup>121</sup> V daném okamžiku dochází k pochybnosti, zda je pojem *bytové spoluvlastnictví* vhodný, jelikož k žádnému spoluvlastnictví nedochází. Zákonem dovozená praxe se tak v daném případě rozchází s právní teorií dovozeným pojmovým znakem bytového spoluvlastnictví spočívající v pluralitě subjektů (DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*, STUDIA IURIDICA Cassoviensia, [online], s. 86).

na jednotky před jejich převodem do vlastnictví členů, anebo u developerských projektů po dokončení stavby a před prodejem jednotek budoucím kupujícím.

Právní úprava prohlášení vlastníka má však mnohem širší dosah. Je současně nezbytnou náležitostí jiných právních jednání směřujících k témuž výsledku, například dohody spoluvlastníků o vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci rozdělením na jednotky (totéž u dohody manželů o vypořádání jejich společného jmění) a v případě nabývání vlastnického práva k jednotkám výstavbou i podstatnou náležitostí smlouvy o výstavbě. Jednotlivé obsahové náležitosti prohlášení vlastníka jsou tak i z tohoto důvodu předmětem výkladu v kapitole 5.1. této rigorózní práce.

### 1.3.5. Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek (*de lege lata* jen *společenství vlastníků*<sup>122</sup> a zkráceně také *SVJ*) je právnickou osobou korporativního typu s účelovou existencí výhradně pro zajišťování správy domu a pozemku.<sup>123</sup> Důvodem existence SVJ v našem právním řádu je snaha zákonodárce o usnadnění procesů správy společné věci, tedy dělené nemovitosti, jejími spoluvlastníky (v praxi vždy vlastníky jednotek). Společenství vlastníků má za tím účelem omezenou,<sup>124</sup> anebo také speciální<sup>125</sup> právní osobnost, která je limitována výhradně pro účel správy domu a pozemku. Do tohoto rámce je omezena též způsobilost SVJ k právním jednáním, nabývání práv a zavazování se k povinnostem.<sup>126</sup>

**Exkurz:** Společenství vlastníků nebylo vždy vnímáno jako právnická osoba s právní osobností. Jeho první pojetí v BytZ účinném mezi 1. 5. 1994 až 30. 6. 2000 bylo odlišné a značně problematické.<sup>127</sup> Jednalo se o jakési sdružení bez právní osobnosti, které tvořili vlastníci jednotek (alespoň dva), na jehož shromáždění měly být rozhodovány otázky správy domu. Vedle toho zde však byla určena osoba správce, plně odpovědná za správu, provoz a opravy společných částí domu.<sup>128</sup> Správce měl dokonce i povinnosti ve vztahu k SVJ,

---

<sup>122</sup> Ustanovení § 1194 a násl. ObčZ.

<sup>123</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 151.

<sup>124</sup> Tamtéž, s. 150.

<sup>125</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 74.

<sup>126</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3*, s. 91.

<sup>127</sup> Ustanovení § 11 BytZ ve znění účinném od 1. 5. 1994 do 30. 6. 2000.

<sup>128</sup> Ustanovení § 9 BytZ ve znění účinném od 1. 5. 1994 do 30. 6. 2000.

když měl svolávat jeho shromáždění. Problém této „neosoby“ připomínající vzdáleně sociální útvar<sup>129</sup> byl nakonec odstraněn až novelou BytZ zákonem č. 103/2000 Sb., která s účinností od 1. 7. 2000 pevně definovala společenství vlastníků jako právnickou osobu s omezenou působností v právních vztazích.<sup>130</sup>

Mezi typický znak SVJ patří jeho definiční spjatost s existencí vlastnictví bytů nebo bytového spoluvlastnictví. Společenství vlastníků nemůže vzniknout bez vazby na konkrétní nemovitou věc rozdělenou na jednotky, nemůže existovat před, ani po zániku bytového spoluvlastnictví (či vlastnictví bytů).<sup>131</sup>

Členství v SVJ je tzv. nucené nebo povinné.<sup>132</sup> Každý vlastník jednotky je ze zákona členem společenství vlastníků a stává se jím bez dalšího nabytím vlastnického práva k jednotce.<sup>133</sup> Členství končí bez nutnosti dalších právních jednání pozbytím vlastnického práva k jednotce. Nedochozí tak k žádnému chování v právních vztazích připomínajícímu přijetí, vyloučení nebo vystoupení člena právnické osoby.<sup>134</sup> Jediným způsobem, jak nebýt členem společenství vlastníků ze své vůle, je právě pozbytí vlastnického práva k jednotce. Pro ucelenost je třeba doplnit, že nucené členství v právnické osobě, coby ve správci dělené nemovitosti, chápe Pavel Petr jako základní znak kondominia.<sup>135</sup>

Společenství vlastníků dle aktuální právní úpravy vzniká dvoufázově. Jde tak o sjednocení úpravy s ostatními obdobnými soukromoprávními právnickými osobami, zejména s korporacemi.<sup>136;137</sup> Založení SVJ upravuje podrobně ustanovení § 1200 ObčZ, přičemž lze zjednodušeně konstatovat, že se společenství vlastníků zakládá schválením stanov. Vznik právnické osoby je pak vázán na konstitutivní zápis do veřejného rejstříku.

---

<sup>129</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 73.

<sup>130</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-35-6, s. 89.

<sup>131</sup> ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 23.

<sup>132</sup> Tamtéž, s. 24.

<sup>133</sup> Bez ohledu na konkrétní způsob nabytí vlastnického práva.

<sup>134</sup> HOLEJŠOVSKÝ, Josef. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 151.

<sup>135</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 48.

<sup>136</sup> Za právní úpravy vlastnictví bytů dle BytZ vznikala společenství vlastníků ze zákona i bez projevu vůle zakladatele, a to v okamžiku naplnění zákonných předpokladů upravených zejména v ustanovení § 9 odst. 3 BytZ.

<sup>137</sup> ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 25.

Je nezbytné zdůraznit, že společenství vlastníků musí povinně vzniknout pouze za situace, kdy v domě (který je součástí nemovitosti, v níž jsou jednotky vymezeny) existuje „alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.“<sup>138</sup> Dokud pro správu takového domu společenství vlastníků nevznikne, nelze ve veřejném seznamu k jednotce provést zápis vlastnického práva dalšímu vlastníku jednotky.<sup>139</sup> Menší bytová spoluvlastnictví, která společenství vlastníků nezaloží dobrovolně, budou v takových případech podléhat zvláštní právní úpravě ObčZ o správě bez vzniku společenství vlastníků jednotek.<sup>140</sup>

Jak už bylo nastíněno výše, působnost SVJ se omezuje na správu domu a pozemku. Jeho ingerence do věcněprávních vztahů týkajících se změny předmětu spoluvlastnictví (například formou smlouvy o výstavbě změnou jednotek) by tak měla být maximálně omezena.<sup>141</sup> Přesto je existence společenství vlastníků natolik významná, že v praxi nelze vyloučit jeho více či méně formální zapojení do těchto právních jednání.

Společenství vlastníků, jako kterákoli jiná právnická osoba soukromého práva, tvoří orgány. Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění tvořené všemi vlastníky jednotek,<sup>142</sup> jehož působnost lze popsat jako rozhodování o základních otázkách společenství vlastníků a správy společné věci upravených demonstrativním výčtem v ustanovení § 1208 ObčZ. Statutárním a výkonným orgánem SVJ je pak buď kolektivní orgán výbor, anebo individuální orgán předseda společenství vlastníků.<sup>143</sup> Kontrolní, ani jiný další orgán není ve společenství vlastníků obligatorně zřizován.

## **1.4. Smlouva o výstavbě v bytovém spoluvlastnictví**

### **1.4.1. Smysl právního institutu výstavby**

Výstavba jednotek a jejich vznik jako samostatných nemovitých věcí tvoří tímto způsobem jeden ze základních stavebních kamenů práva bytového spoluvlastnictví. Pojem

---

<sup>138</sup> Ustanovení § 1198 odst. 1 ObčZ.

<sup>139</sup> Ustanovení § 1198 odst. 2 ObčZ.

<sup>140</sup> Ustanovení § 1191 a násl. ObčZ.

<sup>141</sup> Zejména pak po Novele ObčZ č. 163/2020 Sb.

<sup>142</sup> ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 54.

<sup>143</sup> Tamtéž, s. 59.



*výstavba* je třeba v bytovém právu chápat odlišně od všeobecného významu tohoto pojmu. Výstavbou se v kontextu bytového spoluvlastnictví nerozumí každá nově vystavěná stavba, nýbrž konkrétní právní skutečnost<sup>144</sup> vedoucí k originárnímu vzniku vlastnického práva k jednotkám na základě předem písemně uzavřené smlouvy. Tato smlouva se nazývá *smlouva o výstavbě* a je jediným právním nástrojem, kterým lze výstavby docílit.<sup>145</sup>

Již spolu se zavedením právního institutu vlastnictví bytů do našeho právního řádu účinností OsBytZ k 1. 9. 1966 bylo umožněno nechat byt jako samostatný předmět vlastnictví vzniknout výstavbou. Smyslem zavedení tohoto přístupu do naší právní úpravy byla tehdejší potřeba rozšíření bytového fondu a řešení nedostatku bytů pro obyvatelstvo.<sup>146</sup> Cílem mělo být umožnit zřízení závazku, jehož splněním bude vystavěn dům s byty, a tyto byty budou uspokojovat bytové potřeby na smlouvě zúčastněných stran v podobě vlastnické.

Podstatou závazku takto zřizovaného je sdružení osob bez vzniku právnické osoby. Tím se institut výstavby podle smlouvy o výstavbě významně liší například od družstevního zajišťování bydlení. Cílem není založení a vznik korporace, a to ani časově omezené. Postup subjektů naopak spočívá v ujednání vzájemných práv a povinností majících vést k výstavbě jednotek ve vlastnictví jednotlivých (takto sdružených) subjektů. Smysl tak nalzáme v čistě civilní úpravě práv a povinností vedoucí k uspokojení bytové potřeby<sup>147</sup> zúčastněných smluvních stran.

Navzdory rekodifikaci bytového práva účinností BytZ, i navzdory rekodifikaci celého soukromého práva účinností ObčZ, lze tento základní smysl existence právní úpravy výstavby a smlouvy o výstavbě považovat za přiléhavý i v dnešní době. Bohužel čas ukázal, že v praxi se jedná o institut pro tento základní účel dostatečně nevyužívaný,<sup>148</sup> a to bez ohledu na období či konkrétní podobu právní úpravy, ve kterých jej subjekty mohly aplikovat.<sup>149</sup> Běh času, vývoj společnosti i postupný nedostatek nových pozemků určených k výstavbě bytů ve městech

---

<sup>144</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995. ISBN 80-85964-06-6, s. 114.

<sup>145</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474): Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0, s. 877.

<sup>146</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*, s. 107.

<sup>147</sup> Smlouvou o výstavbě lze zřídit či změnit též jednotky, jejichž součástí bude nebytový prostor. Ačkoli půjde v praxi o méně častou variantu, uzavřením smlouvy o výstavbě mohou být takto uspokojovány i nebytové potřeby smluvních stran.

<sup>148</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 141.

<sup>149</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 80.

přesunul těžiště smyslu právní úpravy výstavby prováděné smlouvou o výstavbě spíše k nástavbám, vestavbám či přístavbám jednotek do již existujících domů. V současné době je využívání smlouvy o výstavbě pro tento účel zdaleka nejčastější,<sup>150</sup> proto lze v dnešní době hovořit o částečně posunutém smyslu a účelu výstavby.

#### 1.4.2. Základní vymezení

Smlouva o výstavbě je specifickým právním institutem konstruujícím závazkový vztah s věcněprávními účinky.<sup>151</sup> S ohledem na odkaz platné právní úpravy na přiměřené použití ustanovení o společnosti (tzv. společnost občanského práva), jde o zvláštní typ společenské smlouvy<sup>152</sup> s konkrétním účelovým určením. Její použití mimo vlastnictví jednotek je vyloučené.<sup>153</sup>

Předmětem a obsahem závazku ze smlouvy o výstavbě může být výhradně taková úprava práv a povinností, která činnostmi smluvních stran spočívající ve výstavbě vede k vystavění, dokončení nebo změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.<sup>154</sup> Smlouva o výstavbě se tak vždy musí týkat jednotek. Jak uvádí Tomáš Dvořák, smlouva „*se nepoužije v případě pouhých stavebních oprav nebo změn společných částí domu, a to ani v těch nejvýznamnějších případech (generální rekonstrukce domu apod.)*.“<sup>155</sup> Stejně tak se smlouva o výstavbě nepoužije na případy, kdy prováděná změna jednotky svou podstatou nezasahuje do vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek v domě (tzv. vnitřní rekonstrukce).<sup>156</sup> Tyto závěry vyvěrají právě z pojetí smlouvy o výstavbě jako nabývacího titulu vlastnického práva k jednotkám.

Jde o právní titul pro zápis práv do katastru nemovitostí, tedy z pohledu praktického o vkladovou listinu. Konkrétně KatV výslovně stanoví, že k zápisu (vkladu) vlastnického práva

---

<sup>150</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 898.

<sup>151</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 80.

<sup>152</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. ISBN 978-80-7598-863-8, s. 33.

<sup>153</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 5, s. 133.

<sup>154</sup> Ustanovení § 1170 odst. 1 ObčZ.

<sup>155</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 5, s. 133.

<sup>156</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013.

k nové jednotce vzniklé na základě smlouvy o výstavbě je pro katastrální účely potřeba doložit právě (nikoli však výlučně) smlouvu o výstavbě.<sup>157</sup>

Z hlediska charakteristiky právního jednání se pak jedná o právní jednání alespoň dvoustranné či vícestranné. Jediný subjekt nemůže z povahy věci výstavbu na základě smlouvy o výstavbě realizovat. Jde o právní jednání synallagmatické, strany jsou tak vůči sobě vázány vzájemným plněním. Smlouva je konsenzuální,<sup>158</sup> přičemž typickým znakem smlouvy je rovněž úplata, a to alespoň v podobě ocenění prací prováděných svépomocí.<sup>159</sup> Forma právního jednání je povinně písemná.<sup>160</sup>

### 1.4.3. Platná právní úprava smlouvy o výstavbě

Z čistě legislativního hlediska lze právní úpravu smlouvy o výstavbě nalézt mezi ustanoveními §§ 1170 až 1174 ObčZ. Jde o pět na sebe postupně navazujících ustanovení, upravujících zejména čtyři základní formy výstavby, zákonnou fikci o nepatrných odchylkách a výslovné stanovení okamžiku vzniku bytového spoluvlastnictví. K tomuto základnímu uchopení přistupuje dále ustanovení § 1163 ObčZ upravující obecně výstavbu jako způsob vzniku vlastnického práva k jednotce.

Vzhledem k tomu, jak složité právní vztahy má toto právní jednání upravovat, může se zdát, že jde o právní úpravu příliš stručnou. Smlouva o výstavbě je však rovněž smlouvou společenskou, je tak třeba předně poukázat na odkaz přiměřeného použití ustanovení §§ 2716 až 2746 ObčZ o společnosti.<sup>161</sup> Tím rozsah použitelných ustanovení právního předpisu značně nabývá, avšak stále není konečný. Některá ustanovení zákona upravující práva a povinnosti ve společnosti obsahují legislativní odkazy na obdobné či přiměřené použití další právní úpravy. Jako příklad lze uvést ustanovení § 2721 ObčZ odkazující k obdobnému použití obecných ustanovení o spoluvlastnictví na vzájemná práva a povinnosti společníků, nebo ustanovení § 2717 odst. 1 ObčZ, odkazující na přiměřené použití

---

<sup>157</sup> Ustanovení § 67 odst. 2 KatV.

<sup>158</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 141.

<sup>159</sup> Ustanovení § 1170 odst. 2 písm. b) ObčZ.

<sup>160</sup> Ustanovení § 1170 odst. 3 ObčZ.

<sup>161</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 82.

ustanovení zákona o koupi, nájmu či pachtu podle způsobu vkladu věci spolčnicka do spolčnickosti.

Obsah smlouvy o výstavbě souvisí s vymezením jednotek. Vzhledem k tomu se stanoví jako její podstatné náležitosti mimo jiné údaje stanovené jako náležitosti prohlášení vlastníka.<sup>162</sup> Tím dochází k aplikaci zejména ustanovení § 1166 ObčZ. Důsledek tohoto výslovného odkazu lze sledovat i ve vztahu k evidenční povinnosti ve veřejných seznamech a rejstřících dle ustanovení § 1220 odst. 1 věta za středníkem ObčZ, v němž zákon, až nadbytečně, smlouvu o výstavbě rovněž zmiňuje.

Konečně nelze opomenout též dosavadní a dnes již zrušenou právní úpravu BytZ. Ačkoli se jedná o zrušený právní předpis, je s ohledem na dvoukolejnost pojetí jednotek v našem právním řádu třeba jeho částečného použití v případech nástavby, přístavby nebo stavební úpravy jednotky vymezené dle BytZ.<sup>163</sup> Podrobně se tímto použitím včetně uvedení praktického příkladu zabývá kapitola 5.5. této rigorózní práce.

---

<sup>162</sup> Ustanovení § 1170 odst. 1 písm. a) ObčZ.

<sup>163</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 71.

## 2. Smlouva o výstavbě – historické hledisko

### 2.1. Vývoj právní úpravy před rokem 1989

Z hlediska historického je vývoj právní úpravy vlastnictví bytů i úpravy jejich výstavby recentní povahy. Antické, a zejména pak římské právo, institut vlastnictví bytů neznalo. Fakticky v těchto dobách k výstavbám bytů docházelo, což bylo způsobeno socioekonomickým tlakem v hradbami uzavřených městech s omezenou stavební plochou,<sup>164</sup> nicméně vlastnictví bytů jako samostatný institut podle většinového názoru neexistoval.<sup>165</sup> Zejména v římském právu je logickým důvodem tohoto závěru přítomnost zásady *superficies solo cedit*, která při důsledné aplikaci vlastnictví bytu z podstaty vylučuje.<sup>166</sup>

Naopak reálné dělení domů na byty i místnosti lze spatřovat v období feudalismu.<sup>167</sup> V evropských právních řádech je možno až do 19. století nalézt různé právní úpravy, z nichž za zmínku stojí patrové vlastnictví, jako horizontální způsob dělení domu zakládající vlastnictví bytů. To bylo po určitou dobu upraveno též na našem území, nicméně s postupným návratem k superficiální zásadě došlo k jeho definitivnímu zákazu *pro futuro* zákonem č. 50/1879 ř. z.<sup>168</sup> Zajímavostí je, že i přesto se až do současné doby zachovalo jako relikv v několika málo případech včetně jeho evidence v katastru nemovitostí.<sup>169</sup>

Zavedení právní úpravy vlastnictví bytů do našeho (tehdy československého) právního řádu, včetně úpravy výstavby bytů za účelem vzniku vlastnického práva k nim, lze vysledovat až v polovině 60. let 20. století. Konkrétně se tak stalo zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům (OsBytZ) s účinností ke dni 1. 9. 1966.

---

<sup>164</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytů*, s. 12.

<sup>165</sup> Štefan Luby ve publikaci *Vlastnictví bytů* podává podrobný rozbor argumentace, proč je potřeba odmítnout některé závěry o existenci vlastnictví bytů ve starověku, a to napříč civilizacemi (LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytů*, s. 18).

<sup>166</sup> Obdobně je v římském právu většinově odmítáno nahlížení na tzv. *insulae* (byty) jako na věci v právním slova smyslu (PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 11).

<sup>167</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytů*, s. 25.

<sup>168</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 13.

<sup>169</sup> Autoři často jako příklad dodnes zachovaného patrového vlastnictví zmiňují několik domů v Ivančicích (PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 13). Z nedávného výzkumu Aleše Bukovského nicméně vyplývá, že tyto příklady, kterých v České republice na jiných místech zbývá do padesáti, se již v Ivančicích nevyskytují (BUKOVSKÝ, Aleš. *Patrové vlastnictví* [online], dostupné z: <https://www.ebschool.cz/patrove-vlastnictvi>).

Tento právní předpis přinesl skutečnou možnost vlastnit byt,<sup>170</sup> přičemž byl vystaven na monistické koncepci vlastnictví bytů.<sup>171</sup> Předmětem právních vztahů a primárním předmětem vlastnického práva byl přímo byt jako soubor místností. Pojem jednotky nebyl tehdy znám.

Tento stav umožňovalo opuštění zásady *superficies solo cedit* v našem právním řádu po roce 1950.<sup>172</sup> Ačkoli možnost vlastnit byt za socialismu byla zákonem umožněna, nebyla občany<sup>173</sup> hojně využívána.<sup>174</sup> Pavel Petr hovoří o podílu 0,75 % z bytového fondu v tomto právním režimu k počátku 90. let 20. století.<sup>175</sup> Mezi důvody nezájmu patřila jednak značná rigidita právní úpravy, částečná limitace převodu bytů, avšak zejména existence alternativní úpravy v podobě institutu osobního užívání bytů. Ten se svou povahou blížil téměř až vlastnictví (například byla možnost jej dědit nebo požíval obdobné právní ochrany jako právo vlastnické),<sup>176</sup> ačkoli se jednalo o právo užívací.<sup>177</sup> Vzhledem k nižším nákladům na „pořízení si“ bytu využitím institutu užívacího práva a k nepřiměřeně nízké výši úhrady za užívání takového bytu, neměl občan té doby motivaci k výstavbě bytů v osobním vlastnictví.<sup>178</sup>

Stěžejním pro tuto rigorózní práci je vůbec přítomnost právní úpravy výstavby bytů v osobním vlastnictví v OsBytZ. Zákon tuto problematiku výslovně a na svou dobu relativně komplexně upravoval zejména v ustanoveních §§ 12 a 13 OsBytZ. Samotný pojem *smlouva o výstavbě* zákon neznal. Závazek vedoucí k výstavbě domu s byty však upravoval.

---

<sup>170</sup> Vlastnictví bytu podle tohoto zákona bylo zásadně vlastnictvím *osobním*, tedy nikoli socialistickým ani soukromým (ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, Právník, 2013, č. 1, s. 37). Osobní vlastnictví bytu současně kolidovalo s vlastnictvím jakékoli jiné nemovité věci určené k bydlení (§ 4 OsBytZ).

<sup>171</sup> FIALA, Josef. *Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*. Sborník Karlovarské právnické dny, 2013, č. 21, s. 56.

<sup>172</sup> PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*, Právní rozhledy, 2012, č. 10, s. 371.

<sup>173</sup> Subjektem práv a povinností k vlastnictví bytů byl dle OsBytZ *de lege lata* jen občan.

<sup>174</sup> O nenaplnění očekávání se zmiňuje například Michaela Zuklínová (ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů*, Právník, 1979, č. 5, s. 479.)

<sup>175</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 16).

<sup>176</sup> CEPL, Vojtěch. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení*, Právník, 1984, č. 11, s. 1036.

<sup>177</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 21.

<sup>178</sup> CEPL, Vojtěch. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení*, Právník, 1984, č. 11, s. 1039.

Štefan Luby ve své publikaci z roku 1971,<sup>179</sup> tedy pět let po účinnosti zákona, konstatuje, že vznik vlastnictví bytů výstavbou je v té době hlavním způsobem původního nabývání vlastnictví k bytům, a to nejčastěji svépomocnou výstavbou stavebníků sdružených právě na základě uzavřené smlouvy dle OsBytZ. Její povahu již v této době považuje za spornou<sup>180</sup> s ohledem na skutečnost, že upravuje jak věcněprávní, tak závazkové vztahy, odmítá její podřazení pod konkrétní smluvní typ a považuje ji za smlouvu *sui generis*.<sup>181</sup> Tento rozbor je na svou dobu a na prostředí, v němž je činěn, značně pokrokový. Definice smlouvy o výstavbě z něj vychází až do dnešní doby.

Již OsBytZ předepisoval pro smlouvu o výstavbě písemnou formu.<sup>182</sup> Tato skutečnost je logická zejména s ohledem na komplikovanost vztahů, které smlouva zakládá. Zákon o osobním vlastnictví k bytům rovněž pro existenci smlouvy (aby smlouva vůbec vznikla) vyžadoval registraci smlouvy státním notářstvím. Registrace nebyla výhradně evidenční, nýbrž obsahově zkoumala zákonnost a mimo jiné i soulad smlouvy se zájmy společnosti.<sup>183</sup> Proto je tento princip z dnešního pohledu hodnocen jako nepřijatelný zásah veřejného práva do soukromoprávních vztahů.

Mezi další prvky tehdejší právní úpravy patřilo výslovné zakotvení právního nástupnictví v právech a povinnostech ze smlouvy přímo do OsBytZ.<sup>184</sup> Následující právní úpravy včetně té současné toto pravidlo již výslovně neformulují, z čehož vznikají výkladové problémy, zejména v otázce přechodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě na nového vlastníka jednotky či spoluvlastníka pozemku při převodu vlastnického práva k nim.<sup>185</sup>

Naopak právo provést nástavbu, jako jeden ze zásadních pilířů výstavby bytů v dnešní době, zákon o osobním vlastnictví k bytům vůbec neupravoval. Případy nástavby v domech

---

<sup>179</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*, s. 376.

<sup>180</sup> Otázku, jak chápat smlouvu o výstavbě a závazek z ní vznikající, si klade v podobné době i Michaela Zuklínová (ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů*, Právník, 1979, č. 5, s. 481–482).

<sup>181</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*, s. 378.

<sup>182</sup> Ustanovení § 12 odst. 1 OsBytZ.

<sup>183</sup> Ustanovení § 64 odst. 1 zák. č. 65/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) ve znění účinném k 1. 4. 1964.

<sup>184</sup> Ustanovení § 13 odst. 3 OsBytZ.

<sup>185</sup> Podrobněji rozebráno v kapitole 4.3. této rigorózní práce.

s byty v osobním vlastnictví byly kvůli nepříznivé právní úpravě<sup>186</sup> relativně málo časté. Sám Štefan Luby podotýká, že praktická využitelnost nástaveb v právním režimu osobního vlastnictví bytů nebyla veliká.<sup>187</sup>

Odhlédneme-li od dnes neakceptovatelných prvků socialistické právní úpravy, je potřeba považovat shora popsanou úpravu výstavby domu s byty, a to včetně smlouvy upravující závazek k ní vedoucí, za pozitivní přínos našemu právnímu řádu. Jako přínosné lze hodnotit vůbec právní ukotvení smluvního vztahu založeného smlouvou o výstavbě, a to jako komplexního vztahu věcněprávní i závazkověprávní povahy *sui generis*. Současná legislativa z tohoto prvního právního předpisu upravujícího osobní bytovou výstavbu dodnes do značné míry čerpá, což lze považovat za její hlavní přínos, byť byla ve své době jen omezeně využívána.

## 2.2. Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

S účinností ke dni 1. 5. 1994 byl do našeho právního řádu přijat zcela nový zákon o vlastnictví bytů (BytZ). Ten se odchytil od monistické koncepce OsBytZ a zakotvil zcela odlišnou dualistickou koncepci vlastnictví bytů založenou na vzájemném spojení spoluvlastnictví k domu a od něj odvislého vlastnictví jednotky.<sup>188</sup> Opačně, avšak stále ve světle dualismu, chápal akcesoritu obou objektů práva Tomáš Dvořák.<sup>189</sup>

Předmětem vztahů dle BytZ již nebyl nadále byt, nýbrž jednotka.<sup>190</sup> Co do intertemporálního uchopení dosavadní právní úpravy zakotvil BytZ ustanovení o povinnosti vlastníků bytů vzniklých dle OsBytZ podřídit se právnímu režimu jednotek dle BytZ.<sup>191</sup> Jinými slovy, byla zákonem nařízena povinnost přizpůsobení se nové koncepci vlastnictví bytů.<sup>192</sup> Poslední uvedené silně kontrastuje s dnešním stavem, kdy při rekodifikaci soukromého práva ke dni 1. 1. 2014 k žádnému takovému postupu ze strany zákonodárce nedošlo.

---

<sup>186</sup> Spočívající mimo jiné v existenci různých druhů vlastnictví a s tím spojených nepříznivých důsledků přeměny druhu vlastnictví z osobního na soukromé.

<sup>187</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytů*, s. 399.

<sup>188</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*, s. 21.

<sup>189</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 13.

<sup>190</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*, s. 45.

<sup>191</sup> Ustanovení § 31 odst. 2 a 3 BytZ.

<sup>192</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*, s. 21.



Úprava vlastnictví bytů tím byla i nadále oddělena od hlavního civilněprávního kodexu, občanského zákoníku. Nutno podotknout, že ještě před účinností BytZ se ozývaly názory plédující za včlenění právní úpravy vlastnictví bytů do ObčZ 1964. Před rokem 1989 tento názor zveřejnil například Vojtěch Cepl,<sup>193</sup> těsně před účinností BytZ pak například i Michela Zuklínová,<sup>194</sup> která svůj závěr opřela o rozsáhlou zahraniční komparaci. Samostatná právní úprava vlastnictví bytů poskytovala prostor k polemice, do jaké míry se na ni použije ObčZ 1964 subsidiárně,<sup>195</sup> a to zejména v souvislosti s ustanovením § 3 BytZ.

Smlouva o výstavbě byla v BytZ upravena v ustanoveních §§ 17 až 19 BytZ. Oproti úpravě v OsBytZ se jednalo o úpravu podrobnější a pracující nově i s označením *smlouva o výstavbě*. První výskyt tohoto pojmu tak lze v pozitivním právu vysledovat právě zde.<sup>196</sup>

Obsahově smlouva o výstavbě v BytZ upravovala výstavbu nového domu s jednotkami. Ačkoli její použití na nástavby či přístavby bylo všeobecně dovozováno,<sup>197</sup> byla absence výslovné úpravy v původním znění zákona terčem kritiky.<sup>198</sup> K nápravě tohoto stavu, a tedy k doplnění právní úpravy nástaveb jako formy výstavby dle smlouvy o výstavbě do BytZ, došlo jeho novelou ke dni 1. 7. 2000.<sup>199</sup> Od této doby lze v zásadě hovořit o obdobné úpravě forem výstavby, jaké dnes obsahuje i ObčZ.

Práva a povinnosti smluvních stran smlouvy o výstavbě byla upravena přímo v BytZ. Text zákona neobsahoval odkaz na přiměřené použití ustanovení o společnosti občanského práva, jak je tomu dnes (podle ObčZ 1964 by šlo o typový závazek ze smlouvy o sdružení dle ustanovení § 829 ObčZ 1964).<sup>200</sup> S ohledem na to vyžadoval BytZ po smluvních stranách ujednání širšího rozsahu podstatných náležitostí smlouvy spočívající zejména v úpravě

---

<sup>193</sup> CEPL, Vojtěch. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení*, Právník, 1984, č. 11, s. 1035.

<sup>194</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě)*, Právník, 1994, č. 3, s. 213.

<sup>195</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*, s. 23.

<sup>196</sup> Ustanovení § 17 odst. 1 BytZ ve znění ke dni 1. 5. 1994.

<sup>197</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*, s. 124.

<sup>198</sup> Na problémy absence výslovné právní úpravy nástaveb a přístaveb z pohledu věcněprávního poukazoval například Milan Kindl (KINDL, Milan. *Některé problémy smlouvy o výstavbě části domu*, Právní rozhledy, 1997, č. 10, s. 508–510).

<sup>199</sup> FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-511-7, s. 55.

<sup>200</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 66.

jejich práv a povinností v době výstavby.<sup>201</sup> Co do právního nástupnictví BytZ nepřevzal výslovné ustanovení OsBytZ o přechodu práv a povinností na právního nástupce, což vedlo k výkladovým problémům. Byť pozdější soudní praxe přechod práv a povinností například při prodeji jednotky během výstavby dovodila,<sup>202</sup> první výklady se klonily spíše k potřebě změnit stranu závazku se souhlasem všech smluvních stran.<sup>203</sup>

Z hlediska intabulačního byl již k 1. 1. 1993 opuštěn princip registrace státním notářstvím a byl nahrazen zápisem do katastru nemovitostí. Bohužel k této změně došlo nedokonale, když provedení zápisu výstavby na základě smlouvy o výstavbě bylo upraveno vkladem, ačkoli tehdejšími právními předpisy vyžadované právotvorné účinky vkladu u výstavby absentovaly.<sup>204</sup>

Závěrem k historickému vývoji patří podotknout, že již v prvním desetiletí 21. století se začaly vést debaty o komplexní a nové právní úpravě vlastnictví bytů.<sup>205</sup> Tato byla až do roku 2009 stále zvažována v samostatném právním předpisu, jehož snahou bylo předejít zbytečné diskontinuitě.<sup>206</sup> Z této doby se lze setkat s návrhy nových zákonů o vlastnictví bytů z let 2005, 2007 a 2009,<sup>207</sup> které však nebyly schváleny. Vývoj se však vydal jiným směrem, a to začleněním nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví do ObčZ. Jelikož byl nový občanský zákoník vystaven na návratu k superficiální zásadě do našeho právního řádu, nebyl kontinuitní přístup již nadále možný. Smlouva o výstavbě, jako základní prvek právní úpravy vlastnictví bytů, tento osud rekodifikace následovala až do své současné podoby.

---

<sup>201</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. s 147.

<sup>202</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4910/2016.

<sup>203</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. s 145.

<sup>204</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*, s. 115.

<sup>205</sup> ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*, Právník, 2013, č. 1, s. 39.

<sup>206</sup> ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda*, Obchodněprávní revue, 2010, č. 8, s. 232.

<sup>207</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1150 (dnes ustanovení § 1158), s. 851

### 3. Předmět smlouvy o výstavbě

Smlouva o výstavbě upravuje tři, respektive čtyři<sup>208</sup> základní a zákonem výslovně vyjádřené formy výstavby jednotek. Jejich vzájemné rozlišení spočívá ve stupni rozestavěnosti či dokončení stavby, jež je součástí dělené nemovitosti, respektive na případné existenci bytového spoluvlastnictví. S uvedeným souvisí též okamžik uzavření smlouvy o výstavbě, který je v praxi spjat právě se stupněm rozestavěnosti nemovité věci.

Současná právní úprava v takto uchopeném i vnitřně děleném předmětu smlouvy navazuje již na úpravu dle BytZ,<sup>209</sup> přičemž přináší spíše jeho přehlednější uchopení pro konkrétní skutkové situace.<sup>210</sup>

První formou výstavby je výstavba domu za účelem zřízení jednotek, jinými slovy výstavba nového domu s jednotkami nebo tzv. výstavba na zelené louce.<sup>211</sup> Viděno praktickým náhledem jde o situaci, kdy smluvní strany uzavírají smlouvu o výstavbě s budoucím záměrem vystavět dům s konkrétními jednotkami a uspokojit tak své zpravidla bytové potřeby kolektivní výstavbou se silnými individuálními prvky autonomie vůle.

Druhou podobou výstavby je uzavření smlouvy o výstavbě s cílem dostavění již rozestavěného domu za účelem zřízení jednotek.<sup>212</sup> Zákonodárce se tím snaží výslovně dovolit sjednání výstavby ve smyslu práva bytového spoluvlastnictví i v situacích staveb nedokončených. Ačkoli by jistě bylo možno dovodit aplikaci smlouvy o výstavbě v takových skutkových podmínkách i bez výslovného zákonného ustanovení, je třeba vnímat zákonodárceovu snahu o výslovné vyjádření spíše pozitivně.

Třetí formou výstavby se rozumí nástavba, přístavba nebo stavební úprava v nemovitosti, v níž nejsou jednotky dosud vymezeny a nejde tak zatím o dělenou nemovitost. Čtvrtou formou výstavby je pak tatáž nástavba, přístavba či stavební úprava, nicméně výhradně

---

<sup>208</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 490.

<sup>209</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 66.

<sup>210</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (2. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 6, s. 172.

<sup>211</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 80.

<sup>212</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 81.

v dělené nemovitosti, kde již v minulosti vzniklo bytové spoluvlastnictví.<sup>213</sup> Společně je možno poslední dvě podoby výstavby chápat jako změnu stavby za účelem zřízení nebo změny jednotek, nejedná se o novou výstavbu v plném významu tohoto slova.

Tomáš Dvořák<sup>214</sup> tyto čtyři výše zmíněné podoby výstavby dále doplňuje, a to o možnost zániku jednotky jejím odstraněním z vůle vlastníků jednotek. Jako příklad uvádí sloučení jednotky s jinou existující jednotkou bez zásahu do společných částí, „*zbourání domovní nástavby s jednotkou anebo takovou stavebně technickou úpravu domu, že by určitá jednotka byla napříště zahrnuta jako součást společných částí domu.*“<sup>215</sup> Takový postup si lze v praxi jistě představit jen vzácně. Přesto, kdyby k němu došlo, bylo by nezbytné uzavřít na takovou stavební změnu jednotky smlouvu o výstavbě.

V souvislosti s předmětem smlouvy o výstavbě je nasnadě otázka, na kterou je v této rigorózní práci i v níže podaném výkladu hledána odpověď, zdali by snaha zákonodárce zpřehlednit, uspořádat a rozčlenit právní úpravu smlouvy o výstavbě neměla jít ještě dále, než je tomu nyní. Tento právní institut v sobě totiž i dnes zahrnuje zákonodárcem relativně nešťastně nebo složitě pojatou úpravu všech forem výstavby. V konkrétním případě je otázkou, zdali by právní úprava předmětu smlouvy neměla být členěna mírně odlišně, a to s větším důrazem na nástavby, přístavby či stavební úpravy v již existujícím bytovém spoluvlastnictví.

### **3.1. Výstavba domu s jednotkami**

#### **3.1.1. Výstavba nového domu s jednotkami**

Výstavba nového domu s jednotkami je základním předmětem právní úpravy smlouvy o výstavbě. Smluvní strany, které se zpravidla v tomto případě nazývají stavebníci,<sup>216</sup> uzavírají

---

<sup>213</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 67.

<sup>214</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. s 152.

<sup>215</sup> Tamtéž, s. 152.

<sup>216</sup> Právní úprava vlastnictví bytů dle BytZ smluvní strany tímto způsobem pevně pojmenovala (DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 5, s. 134. Aktuální právní úprava již toto pojmenování stran neobsahuje, přesto se i nadále používá.

smlouvu v okamžiku, kdy stavba neexistuje, není patrné, jaké bude její stavebně technické a funkční uspořádání,<sup>217</sup> a dosud nenastala žádná plnění spojená se stavební činností smluvních stran. Z legislativního pohledu se na takový postup použije obecná právní úprava smlouvy o výstavbě dle ustanovení § 1170 ObčZ bez aplikace ustanovení zákona o zvláštních případech rozestavěného domu nebo nástaveb, přístaveb či stavebních úprav jednotek.

Stavebníci v první řadě sjednají práva k pozemku, na němž má být stavba domu s jednotkami realizována.<sup>218</sup> Z hlediska právně teoretického by namísto pozemku měla být v zákoně správněji uvedena *nemovitá věc*. Tou, jak je podáno ve výkladu výše, může být nejen pozemek, nýbrž i jiné věcné právo (nejčastěji právo stavby), popřípadě i dům jako samostatná nemovitost. Pro zjednodušení však i výklad v této rigorózní práci, stejně jako u mnohých autorů, zůstane u pojmu *pozemek*.

Jsou-li všichni stavebníci již před uzavřením smlouvy o výstavbě spoluvlastníky potřebného pozemku, mohou vyjít z dosavadního podílového spoluvlastnictví na něm. Takový případ však nebude častý, popřípadě bude s ohledem na vklady stavebníků stejně vyžadovat nové smluvní ujednání o velikosti spoluvlastnických podílů. Převážně tak nastane situace, kdy pozemek vlastní jen některý ze stavebníků. Ve smlouvě o výstavbě smluvní strany upraví<sup>219</sup> převod spoluvlastnických podílů z takového stavebníka a současně vlastníka pozemku do podílového spoluvlastnictví všech stavebníků. Poměr spoluvlastnictví pozemku již v této fázi ideálně odpovídá budoucím podílům vlastníků jednotek na společných částech. Samotný převod je nutné realizovat (vkladem do katastru nemovitostí) před vznikem první jednotky v domě tak,<sup>220</sup> aby mohly bytové spoluvlastnictví a jednotka vůbec právně vzniknout.<sup>221</sup> K založení spoluvlastnictví k pozemku před vznikem jednotek zde mimo jiné dochází i z důvodu přiměřeného použití ustanovení § 2719 ObčZ o vkladech společníků do společnosti občanského práva.<sup>222</sup>

---

<sup>217</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. s 149.

<sup>218</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 88.

<sup>219</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 18. 6. 2014, sp. zn. 26 Cdo 2874/2012.

<sup>220</sup> Ustanovení § 1170 odst. 2 písm. c) ObčZ.

<sup>221</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1259.

<sup>222</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 69.

Je ponecháno na vůli stavebníků, zda budou stavbu realizovat dodavatelsky, svépomocí anebo kombinací obojího.<sup>223</sup> Vkladem do společné realizace výstavby může být totiž nejen peněžní částka či ocenitelná věc (včetně věcí zužitelných nebo nemovitých), nýbrž i činnost smluvní strany.<sup>224</sup>

Stavebníkům je umožněno v zásadě libovolně dle jejich smluvní vůle dohodnout, jak bude výsledný dům vypadat a jak budou uspořádány výsledné jednotky. V tomto smyslu jsou omezení výhradně kogentními ustanoveními ObčZ o některých vždy společných částech dělené nemovitosti<sup>225</sup> a veřejným, zejména stavebním právem. V ostatních parametrech, jako jsou výměry, dispozice, světová orientace a počet jednotek, či v určení společných částí k výlučnému užívání, mají stavebníci plnou autonomii. Každý ze stavebníků se po dokončení výstavby stává vlastníkem jednotky.<sup>226</sup> Nebude zřejmě vyloučeno, aby smlouva o výstavbě umožnila některým stavebníkům, nebo dokonce všem nabýt do vlastnictví více než jednu jednotku v domě.

Přes tuto vysokou míru autonomie a volnosti při realizaci bytové (či nebytové) potřeby, která na první pohled láká svobodou rozhodnutí o podobě bydlení, navíc v režimu vlastnictví, není výstavba tzv. na zelené louce v praxi téměř využívána.<sup>227</sup> Co do počtu jediných stavebníků, nejčastěji developer, nemůže tento institut využít bez zapojení další smluvní strany. Nicméně pro developery by nebyl takový postup ani ekonomicky zajímavý, když je pro ně snazší dům s byty vystavět jako nerozdělenou nemovitost, kterou následně rozdělí jednostranným prohlášením vlastníka.<sup>228</sup>

Ani fyzické osoby se v praxi často nesdružují, aby takovou výstavbu realizovaly. Je tomu tak zejména kvůli komplikovanosti celého procesu počínaje již pořízením pozemku a převody spoluvlastnických podílů na něm. Nízký zájem spočívá též v dlouhodobosti tohoto typu závazku. Výstavbou zcela nového domu s jednotkami nelze uspokojit akutní bytovou situaci. Tím se z důvodů socioekonomických využití výstavby nového domu omezuje na vrstvy společnosti, které mohou na vystavění jednotek vyčkat i několik let. Tyto zpravidla

---

<sup>223</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (I. část)*, Obchodněprávní revue, 2011, č. 5, s. 133.

<sup>224</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 83.

<sup>225</sup> Ustanovení § 1160 ObčZ.

<sup>226</sup> ZÍTEK, Adam. *Smlouva o výstavbě dle zákona o vlastnictví bytů*, Právní rádce, 2010, č. 8, s. 18.

<sup>227</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 35.

<sup>228</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 80.

bohatší vrstvy společnosti však již vzhledem ke svým možnostem preferují spíše výstavbové bydlení v rodinných domech, nikoli bytech, a tedy smlouva o výstavbě nového domu s jednotkami nenachází využití ani pro tuto skupinu osob.

### 3.1.2. Rozestavěný dům a dokončení výstavby jednotek

Subjektům je právní úpravou výslovně umožněno, aby uzavřely smlouvu o výstavbě u rozestavěného domu po zahájení stavebních prací. V tomto smyslu je třeba rozlišit dvě situace, a to uzavření smlouvy v okamžiku, kdy jednotky ještě nevznikly, a naopak po jejich vzniku.<sup>229</sup>

V druhém z uvedených případů bude nezbytné reagovat na skutečnost, že předmětem vlastnictví je již jednotka jako nemovitá věc (byť v nedokončené podobě). Bude tak nezbytné spolu s uzavřením smlouvy o výstavbě k této již existující věci převést vlastnické právo,<sup>230</sup> byť to současná právní úprava výslovně nestanoví. Půjde o specifické a málo časté situace blízké se téměř až postupu při prodeji již dokončených jednotek v dělené nemovitosti.

Na první zmíněné však výslovně pamatuje zákon v ustanovení § 1171 ObčZ. Rozestavěností domu se rozumí zpravidla již zřetelné stavebně technické uspořádání prvního nadzemního podlaží.<sup>231</sup> Stavebníci uzavírající smlouvu o výstavbě v takovém případě ujednají nad rámec náležitostí smlouvy dle ustanovení § 1170 ObčZ i převody spoluvlastnických podílů na nemovité věci, nejčastěji pozemku, na níž výstavba probíhá. O těchto převodech platí obdobně výklad podaný shora u výstavby nového domu.

Není zakázáno, aby k již uzavřené smlouvě o výstavbě i v průběhu výstavby samotné přistoupil nový účastník. V takovém případě dojde smluvně, nejčastěji dodatkem, k rozšíření počtu smluvních stran, ujednání nových poměrů podílů na společných částech a případně k převodu spoluvlastnictví ke společné nemovité věci.<sup>232</sup>

Z hlediska kritického je namístě otázka, jaké najde toto zákonodárcem výslovně normované právní pravidlo v praxi využití. Jak Zbyněk Pražák,<sup>233</sup> tak důvodová zpráva

---

<sup>229</sup> Ke vzniku jednotky výstavbou viz ustanovení § 1163 ObčZ a výklad v následujícím bodě aktuální kapitoly této rigorózní práce.

<sup>230</sup> ZÍTEK, Adam. *Smlouva o výstavbě dle zákona o vlastnictví bytů*, Právní rádce, 2010, č. 8, s. 19.

<sup>231</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1152 (dnes ustanovení § 1160), s. 855.

<sup>232</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 35.

<sup>233</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 62.

k ObčZ<sup>234</sup> hodnotí samostatnou existenci tohoto pravidla pozitivně, nezmiňují se však o jeho praktické potřebě.

Pomineme-li zcela specifickou situaci, v níž by jedna například fyzická osoba začala sama s výstavbou domu s byty, přičemž po zahájení prací a před jejich dokončením by aktivně chtěla začlenit další subjekty,<sup>235</sup> mohlo by snad uvedené právní pravidlo nalézt uplatnění u výstavby menších developerských projektů. Developer by v takovém případě obstaral pozemek, postavil základy domu a v daném okamžiku sjednal s budoucími vlastníky jednotek smlouvu o výstavbě. Namísto je však obava, že ani tento praktický příklad nebude pro subjekty práva dostatečně lákavý. Developer, byť malý, nebude mít zpravidla zájem na vpuštění třetích osob do výstavby, v níž by tito budoucí vlastníci mohli ještě před nabytím vlastnického práva k samotné jednotce uplatňovat vůči developerovi i třetím subjektům různá práva a povinnosti.<sup>236</sup>

Aplikace výslovného a samostatného ustanovení zákona o uzavření smlouvy o výstavbě v rozestavěném domě je natolik marginální, že je ke zvážení jeho samostatná existence jako právní normy. Pakliže se navíc jedná jen o časovou modifikaci uzavření smlouvy o výstavbě nového domu s jednotkami, je namísto uvažovat o jeho přiblížení základnímu ustanovení zákona o smlouvě o výstavbě.<sup>237</sup>

### 3.1.3. Vznik jednotky jako nemovité věci výstavbou a katastr nemovitostí

Jednotka vzniklá nově výstavbou je vždy novou věcí v právním slova smyslu. Společně s jednotkou vzniká i vlastnické právo k ní,<sup>238</sup> v tomto případě originálním způsobem

---

<sup>234</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1162 (dnes ustanovení § 1171), s. 860.

<sup>235</sup> Fyzická osoba bude cílit buď na samostatné dokončení výstavby bez ingerence dalších subjektů, anebo v případě neschopnosti výstavbu samostatně dokončit bude z ekonomických důvodů preferovat prodej celého projektu třetí osobě s úhradou vzniklých nákladů.

<sup>236</sup> Jako podíloví spoluvlastníci nemovité věci by budoucí vlastníci jednotek mohli uplatňovat například právo na informace o hospodaření developera s vklady a nahlížet do účetních záznamů dle přiměřeně použitelného ustanovení § 2735 ObčZ.

<sup>237</sup> A to například v podobě začlenění jako nového odstavce ustanovení § 1170 ObčZ, anebo důslednějším oddělením od norem upravujících nástavbu, přístavbu a stavební úpravu domu s jednotkami, jako zcela odlišnou skutkovou situaci od výstavby nového domu.

<sup>238</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 46.



zhotovením věci.<sup>239;240</sup> Výstavba je jen jedním ze způsobů vzniku vlastnictví k jednotce. Jak už je uvedeno v první části této rigorózní práce, upravuje zákon další způsoby vzniku jednotky jejím konstitutivním zápisem do katastru nemovitostí (například na základě prohlášení vlastníka nebo dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví) a rozhodnutím soudu.<sup>241</sup> Zbylé dva způsoby vzniku jednotek vycházejí vždy ze stavu, kdy před rozdělením nemovité věci na jednotky tato nemovitost již existuje. To je zásadní rozdíl oproti vzniku jednotek výstavbou.

Právní úprava<sup>242</sup> vychází z posloupnosti nabývání vlastnických práv. Na prvním místě smluvní strany smlouvy o výstavbě nabývají vlastnické právo k budoucí dělené nemovitosti, nejčastěji pozemku. Na této nemovité věci staví smluvní strany dům, čímž nabývají ve smyslu superficiální zásady vlastnické právo k domu jako k součásti pozemku a současně tím pozemek zhodnocují.<sup>243</sup> Aby bylo možno nabýt vlastnické právo k jednotce, musí být nejprve výstavba domu na pozemku v takovém stupni, že je dům alespoň uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Lze hovořit o stupni rozestavěnosti domu, kdy je znatelný konečný půdorys a počet podlaží.<sup>244</sup>

Kumulativně se stupněm rozestavěnosti domu musí být uzavřen obvodovými stěnami i byt či nebytový prostor,<sup>245</sup> který tvoří součást jednotky. V takovém okamžiku lze hovořit o vzniku jednotky a vlastnického práva k ní. Jednotka, i částečně nedokončená neboli *rozestavěná*<sup>246</sup>, se tím stává předmětem právních vztahů.<sup>247</sup> Obdobně uzavřela i judikatura<sup>248</sup> za účinnosti BytZ, použitelná i v dnešních právních poměrech.

---

<sup>239</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 36.

<sup>240</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 49.

<sup>241</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 79–80.

<sup>242</sup> Ustanovení § 1163 ObčZ.

<sup>243</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3*, s. 57.

<sup>244</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152-3, s. 140.

<sup>245</sup> Popřípadě soubor bytů či nebytových prostorů.

<sup>246</sup> K pojmu rozestavěné jednotky viz výklad v následujících odstavcích.

<sup>247</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1252.

<sup>248</sup> Usnesení NS ČR ze dne 3. 5. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1184/2016, nebo rozsudek NS ČR ze dne 26. 10. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3897/2009.

Právní úprava se účinností ObčZ v bytovém spoluvlastnictví od pojmu rozestavěné jednotky, respektive od pojmu rozestavěného bytu nebo rozestavěného nebytového prostoru<sup>249</sup> odklonila a nadále tyto pojmy již neupravuje.<sup>250</sup> Z čistě občanskoprávního hlediska se tak sleduje jistý stupeň rozestavěnosti výhradně pro určení okamžiku vzniku jednotky výstavbou (viz výše). Pro následné nakládání s jednotkou již míra jejího dokončení není významná.

Jinak tomu je ovšem v katastrálních předpisech, které snad proto, že i po rekonstrukci soukromého práva evidují (a musí evidovat) i jednotky vymezené dle BytZ, pojem rozestavěné jednotky znají.<sup>251</sup> Uvedený rozpor mezi civilní a správní úpravou téhož se podařilo částečně překlenout<sup>252</sup> skrze ustanovení § 13 KatV, kdy rozestavěnost jednotky (respektive bytu či nebytového prostoru v ní) je ve veřejném seznamu, v katastru nemovitostí, evidována jako způsob využití jednotky.<sup>253</sup> Pro praktické použití v občanskoprávních vztazích jsou důsledky tohoto katastrálního zápisu omezené.

Zápis jednotky nově vzniklé výstavbou do katastru nemovitostí se provede vkladem s deklaratorní povahou.<sup>254</sup> Historicky byla o druhu zápisu jednotek vzniklých na základě smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí vedena právní polemika. Zejména Tomáš Dvořák<sup>255</sup> za účinnosti dnes již zrušené katastrální právní úpravy<sup>256</sup> poukazoval na legislativně nesprávný a v zákonném textu vnitřně rozporný druh zápisu jednotek do katastru nemovitostí.<sup>257</sup> Tento historický problém pak v současné právní úpravě

---

<sup>249</sup> Dříve upraveno v ustanovení § 2 písm. e) a f) BytZ.

<sup>250</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 37.

<sup>251</sup> Ustanovení § 8 písm. f) KatZ.

<sup>252</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 37.

<sup>253</sup> Podle Přílohy 6 *Způsob využití jednotky*, bodu 6, KatV.

<sup>254</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 79.

<sup>255</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (2. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 6, s. 171.

<sup>256</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, platný do 31. 12. 2013.

<sup>257</sup> Právní úprava v ustanovení § 17 odst. 6 BytZ si vnitřně protirečila, když pro zápis vlastnického práva k jednotkám a k domu volila jiný druh zápisu (vklad) než pro zápis bytového spoluvlastnictví (záznam). Kritizován byl pak zejména zápis nových jednotek vzniklých výstavbou vkladem, když za tehdy platné a účinné právní úpravy měl vklad výhradně právotvorné účinky.

odpadá, když je vklad práva do katastru nemovitostí dle KatZ povahy obojí, tedy konstitutivní i deklaratorní, podle povahy vkládaného práva.<sup>258</sup>

#### 3.1.4. Vznik bytového spoluvlastnictví výstavbou

Závěrem výkladu v této kapitole je nezbytné jen stručně poukázat na okamžik vzniku bytového spoluvlastnictví při výstavbě. Tímto okamžikem je vznik jednotky výstavbou,<sup>259</sup> přičemž je lhostejné, zda byt či nebytový prostor v takové jednotce je z hlediska faktického či katastrálně-evidenčního rozestavěný, nebo dokončený.<sup>260</sup>

Jak uvádí Zdeněk Čáp, dochází tím k „zásadní změně a k věcně právním důsledkům smlouvy o výstavbě, a tím k naplnění účelu smlouvy o výstavbě [...]“. <sup>261</sup> Zásadní změnou se má přitom na mysli změna věcněprávních vztahů mezi stavebníky, kdy se na jejich práva a povinnosti po tomto okamžiku již plně aplikuje právní úprava bytového spoluvlastnictví namísto spoluvlastnictví podílového.<sup>262</sup>

Do katastru nemovitostí se existence bytového spoluvlastnictví promítne vkladem rozdělení práva ke společné dělené nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám,<sup>263</sup> a to stejným návrhem na (deklaratorní) vklad vlastnického práva k jednotkám výstavbou vzniklým.

---

<sup>258</sup> BAREŠOVÁ, Eva. In: BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK a kol. *Katastrální zákon: Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3, s. 117.

<sup>259</sup> Ustanovení § 1174 odst. 2 ObčZ.

<sup>260</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1261.

<sup>261</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORŽÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 496.

<sup>262</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 105.

<sup>263</sup> Ustanovení § 11 odst. 2 KatZ.

## 3.2. Změna domu za účelem zřízení nebo změny jednotek

### 3.2.1. Nástavba, přístavba a stavební úprava jednotek

Mírně odlišné použití smlouvy o výstavbě lze nalézt v podobě změn domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Cílem zde není výstavba v plném slova smyslu (vznik dosud neexistujícího domu a výstavba dosud neexistujících jednotek v něm), nýbrž stavební zásah do již existující nemovitosti. Jednotky v této nemovitosti mohou i nemusí být dosud vymezeny.

Jak je v této rigorózní práci již uvedeno, smlouva o výstavbě se musí dotýkat zřízení nebo změny jednotek.<sup>264</sup> Pojmy nástavby, přístavby, vestavby či stavební úpravy je tak v institutu výstavby potřeba vnímat *stricto sensu* jako stavební změny týkající se právě jednotek. Nástavba, přístavba či změna stavby spočívající výhradně ve společných částech (například zateplení pláště stavby) není v bytovém spoluvlastnictví prostřednictvím uzavření smlouvy o výstavbě připuštěna.<sup>265</sup>

Samy pojmy, nebo také formy změny stavby, nejsou v civilní právní úpravě definovány. Jak uvádí Eva Kabelková,<sup>266</sup> je potřeba si vypomoci definicemi ze stavebního práva, a jak také správně upozorňuje, je potřeba k takovému použití přistupovat obezřetně, když stavební právo, konkrétně „*stavební zákon vnímá tyto pojmy dynamicky*.“<sup>267</sup>

Nástavbou se rozumí zvýšení dosavadní stavby. Přístavbou její půdorysné, vzájemně propojené rozšíření. Stavební úpravou pak dochází ke změnám dosavadní dokončené stavby bez zásahu do její výšky či půdorysu.<sup>268</sup> V právní úpravě nenalzáme výslovně formu vestavby, ačkoli jde o v praxi aplikovaný postup. Typickým příkladem je půdní vestavba, při které dochází k zastavění doposud společného prostoru půdy (tedy půdy vymezené jako společné části nemovité věci) novou jednotkou zahrnující byt, nebytový prostor

---

<sup>264</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1161 (dnes ustanovení § 1170), s. 858.

<sup>265</sup> Takovou stavební úpravu znamenající změnu stavby (např. zateplení pláště domu s jednotkami) lze v bytovém spoluvlastnictví realizovat buď změnou prohlášení vlastníka nebo rozhodnutím příslušného orgánu společenství vlastníků jednotek.

<sup>266</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 97–99.

<sup>267</sup> Tamtéž, s. 99.

<sup>268</sup> Ustanovení § 2 odst. 5 StavZ.

či jejich soubory. Vestavbu lze v tomto smyslu zařadit pod stavební úpravy jednotek, čímž není možnost jejího provedení jakkoli omezena.<sup>269</sup>

Při uzavření smlouvy o výstavbě nástaveb<sup>270</sup> v nemovitostech, v nichž doposud nevzniklo bytové spoluvlastnictví, a tedy v nichž dosud nejsou jednotky vymezeny, uzavírá smlouvu vlastník či všichni spoluvlastníci dosavadní nemovitosti, na straně jedné, a stavebník mající za cíl provést změnu domu výstavbou jednotek, na straně druhé.<sup>271</sup> Obdobně jako u výstavby nového domu s jednotkami si smluvní strany ujednají převody podílů na nemovité věci v režimu podílového spoluvlastnictví tak, jak budou odpovídat spoluvlastnickým podílům na dělené nemovitosti v budoucnu.<sup>272</sup> Podstatnou náležitostí smlouvy o výstavbě bude mimo jiné i vymezení všech jednotek v domě včetně jednotek nově vystavěných. Naplněním smluvních ujednání tak následně vzniká bytové spoluvlastnictví.

Zásadně rozdílný je však přístup u změny domu s jednotkami již vymezenými, jinými slovy u stavebního zásahu nástavbou, přístavbou či stavební úpravou do již existujícího bytového spoluvlastnictví. Smlouva o výstavbě bude uzavírána velkým množstvím smluvních stran, a to vlastníky jednotek v nemovité věci dosud vymezených s podobným zájmem na jedné straně smlouvy, a stavebníkem na straně opačné.<sup>273</sup> Přes tento logický závěr o opačných zájmech vlastníků a stavebníka však bude každý z vlastníků jednotek vystupovat vůči všem ostatním jako samostatná smluvní strana. Stavebníkem může být i vlastník některé z jednotek (například v případě rozšíření stávající jednotky o prostory společných částí). Pak se takový vlastník jednotky nachází ve dvojím postavení.

Svým obsahem smlouva o výstavbě, zejména u vestaveb nových jednotek či rozšíření dosavadních jednotek do společných částí u existujícího bytového spoluvlastnictví, působí svou povahou jako smlouva kupní (laicky a nesprávně řečeno jako převod či odprodej společných prostor).<sup>274</sup> Náznak takového uvažování je však třeba odmítnout. O prodej či jiný druh převodu se zde nejedná, jelikož spoluvlastnický podíl na společných částech v bytovém spoluvlastnictví není samostatnou věcí v právním slova smyslu.

---

<sup>269</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 902.

<sup>270</sup> Roz. nástavby, přístavby nebo stavební úpravy.

<sup>271</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 494.

<sup>272</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 900.

<sup>273</sup> ZÍTEK, Adam. *Smlouva o výstavbě dle zákona o vlastnictví bytů*, Právní rádce, 2010, č. 8, s. 19.

<sup>274</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 35.

Eva Kabelková dochází vcelku složitým výkladem k závěru, že součástí smlouvy o výstavbě v případě domu s jednotkami má být (logicky) i vymezení nově vznikajících jednotek.<sup>275</sup> Zákonnému textu tato zmínka chybí,<sup>276</sup> což lze v situaci této relativně samostatné právní normy považovat za negativní legislativní jev.

Zásadním důsledkem nástavby v domě s již existujícími jednotkami jsou i změny podílů. Těmi zde rozumíme již podíly na společných částech dělené nemovitosti v režimu bytového spoluvlastnictví tak, jak jsou součástí jednotlivých vymezených jednotek v dělené nemovitosti. Výstavbou nových jednotek v domě logicky musí dojít ke změně podílů stávajících vlastníků jednotek,<sup>277</sup> přičemž zpravidla dochází k jejich zmenšení.<sup>278</sup>

Praktický problém, který si vyžádal novelizaci zákona, nastal u převodu, respektive přechodu těchto spoluvlastnických podílů na dělené nemovitosti při nástavbách v existujícím bytovém spoluvlastnictví. Do 30. 6. 2020 upravovalo ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ povinné smluvní ujednání změn, avšak i převodů těchto podílů na společných částech.<sup>279</sup> To působilo výkladové problémy,<sup>280</sup> když samostatný převod podílu na společných částech dělené nemovitosti není v bytovém spoluvlastnictví možný.<sup>281</sup> Přesto zde byli autoři,<sup>282</sup> kteří uvedený postup obhajovali jako koncepčně správný, když i ostatní podoby výstavby (výstavba nového domu nebo i nástavba v domě bez jednotek) takový převod spoluvlastnických podílů (byť podílů jiné povahy) obsahují. Novela ObčZ č. 163/2020 Sb., účinná ke dni 1. 7. 2020 tyto úvahy vyřešila, když zmínku o převodu podílů

---

<sup>275</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 98.

<sup>276</sup> Tento stav je dle Evy Kabelkové zapříčiněn návazností ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ na první odstavec téhož ustanovení zákona, což dovozuje z předložky „i“ před větou upravující ujednání stran o změně velikosti spoluvlastnických podílů. (Tamtéž, s. 98).

<sup>277</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 494.

<sup>278</sup> Mohou existovat i výjimky jako například sloučení vícero jednotek smlouvou o výstavbě beze změny podílů na společných částech anebo nástavby v domech, kde jsou podíly na společných částech všech vlastníků jednotek stejné.

<sup>279</sup> Ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ ve znění do 30. 6. 2020.

<sup>280</sup> NOVOTNÝ, Marek. *Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*, Sborník Karlovarské právnické dny, 2013, č. 21, s. 64–65.

<sup>281</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 20.

<sup>282</sup> Například NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 900, nebo DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 30.

na společných částech vypustila s následujícím odůvodněním: „Vzhledem k tomu, že podle občanského zákoníku je podíl na společných částech součástí jednotky, dojde k okamžiku jejího vzniku výstavbou ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech u všech vlastníků jednotek. V takovém případě nemůže již dojít k jeho převodu, neboť se stane součástí jednotky již ve stadiu její rozestavěnosti.“<sup>283</sup>

Změnu konceptu v duchu zmíněné novely občanského zákoníku je potřeba považovat za správnou. Dochází tím k jednoznačnějšímu příklonu k současné koncepci bytového spoluvlastnictví, kdy o podílu na společných částech, který je součástí jednotky, není uvažováno samostatně. Vzhledem k tomu, že autor této rigorózní práce zastupuje již novou generaci právníků studujících civilní právo výhradně v době účinnosti aktuální právní úpravy ObčZ, je uvedená změna zákona vnímána jako přesun k přirozenějšímu zjednodušení a k lepšímu pochopení právní úpravy nástavby v domě s jednotkami.

### 3.2.2. Zamyšlení nad platnou právní úpravou

Shora podaný výklad o nástavbách, přístavbách, vestavbách či stavebních úpravách jednotek ukazuje, že smlouvu o výstavbě je potřeba v těchto případech, zejména pak u dělených nemovitostí s již vymezenými jednotkami, vnímat v posunutém významu. Taková smlouva o výstavbě má daleko blíže ke kupní smlouvě (ačkoli jí samozřejmě není) se specifickými dopady na bytové spoluvlastnictví.

Obecná právní úprava dle ustanovení § 1170 ObčZ nenachází v takových případech uplatnění v plné šíři, naopak smluvními ujednáními stran je co nejvíce omezována s cílem vyvarovat se nechtěným následkům v právech a povinnostech smluvních stran.<sup>284</sup> Je to navíc právě výstavba v podobě nástaveb, přístaveb a stavebních úprav jednotek v domech s existujícím bytovým spoluvlastnictvím, která je v praxi nejčastěji aplikována.<sup>285;286;287</sup> Právní úprava není v tomto směru vyvážená a reflektující potřebu společnosti.

---

<sup>283</sup> Důvodová zpráva k návrhu Novely č. 163/2020 Sb., k bodu 4 (§ 1172 odst. 2), s. 20.

<sup>284</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 36.

<sup>285</sup> Tamtéž, s. 35.

<sup>286</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 898.

<sup>287</sup> POKORNÝ, Tomáš. *Smlouva o výstavbě I. díl* [online], dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-vystavbe-1-dil-102004.html>.

Při hledání odpovědi na shora položenou otázku vhodného uspořádání právní úpravy forem výstavby docházíme k závěru, že zákonný text převážně akcentuje výstavbu domů nových, případně dokončení domů rozestavěných. Naopak dostatečný prostor nedostává v praxi více používaná a svou povahou i mírně odlišná úprava práv a povinností smluvních stran při nástavbách, přístavbách či stavebních úpravách jednotek. Nástavby, přístavby a stavební úpravy domů s již vymezenými jednotkami se od zbylých druhů výstavby významně liší. Vystupuje zde velké množství smluvních stran, nedochází zde ke vzniku bytového spoluvlastnictví a nedochází zde již ani k převodům podílů na společných částech poté, co se zákonodárce novelou občanského zákoníku přiklonil k přechodu práv spolu se vznikem jednotky.<sup>288</sup>

Současné ustanovení § 1172 ObčZ by bylo vhodné rozdělit a jeho současnému druhému odstavci věnovat samostatný normotvorný text. Ten by mohl pojmut smluvní strany smlouvy o takovém typu nástavby, přístavby či stavební úpravy jednotek odlišným způsobem (na jedné straně dosavadní vlastníci jednotek, na druhé stavebník), a tomuto pojetí přizpůsobit i jejich práva a povinnosti (například i výrazně omezenou aplikaci ustanovení o společnosti na tyto případy). S ohledem na níže podaný výklad (zejména u smluvních stran smlouvy o výstavbě) je namístě úvaha, zda by taková cesta byla pro praxi vhodnější a správnější, respektive, zda by aplikaci práva v těchto případech výrazně zjednodušila.

### 3.3. Přesah do stavebního řízení

Smlouva o výstavbě svým předmětem úpravy zpravidla zasahuje i do veřejného práva, konkrétně do práva stavebního. Následující exkurz má za cíl stručně doplnění výkladu o institutu smlouvy o výstavbě o stavebněprávní důsledky výstavby tak, aby byl výklad komplexní.

Dokladem svázanosti smlouvy o výstavbě se stavebním právem je přístup minulé právní úpravy BytZ, která v ustanovení § 18 odst. 3 BytZ pevně stanovila smlouvu o výstavbě jako přílohu žádosti o vydání stavebního povolení. Tento přístup byl i ve smyslu zásady nezávislého uplatňování soukromého a veřejného práva<sup>289</sup> současnou právní úpravou bytového spoluvlastnictví opuštěn.

---

<sup>288</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 902.

<sup>289</sup> Ustanovení § 1 odst. 1 věta druhá ObčZ.



Předně je potřeba uvést, že ne každá smlouva o výstavbě uzavřená dle současné právní úpravy vyžaduje pro realizaci svého záměru stavební povolení.<sup>290</sup> Výstavba domu s jednotkami tzv. na zelené louce jej bude vyžadovat téměř vždy. Na druhou stranu si lze dobře představit takové stavební úpravy, a to v dokončeném domě s jednotkami, kdy povolení či ohlášení třeba nebudou. Zcela konkrétním příkladem bude rozšíření jednotky o část chodby domu (tedy o konkrétní výměru společných částí) bez zásahu do nosných konstrukcí stavby, neměnící ani vzhled, ani způsob užívání stavby.<sup>291</sup>

Při realizaci výstavby ve smyslu bytového spoluvlastnictví s nezbytným stavebním povolením či ohlášením podle StavZ se rozlišují dvě výchozí situace v závislosti na tom, zda byla daná nemovitá věc již rozdělena na jednotky, respektive zda již vzniklo bytové spoluvlastnictví.

V prvním případě, kdy bytové spoluvlastnictví dosud nevzniklo,<sup>292</sup> stavební řízení neobsahuje žádný zvláštní postup. Žadatelé o stavební povolení či ohlášení (tedy stavebníci ve smyslu StavZ) budou s ohledem na smlouvu o výstavbě ujednaný převod spoluvlastnických podílů na pozemku jeho podílovými spoluvlastníky. Pokud by k žádosti o stavební povolení docházelo dříve, než budou tyto podíly mezi smluvními stranami převedeny, bude nezbytné doložit souhlas osoby, která je stávajícím vlastníkem pozemku.<sup>293</sup>

Odišná situace však nastává v případě existence bytového spoluvlastnictví pro danou dělenou nemovitost. Ustanovení § 184a odst. 1 věta druhá StavZ stanoví, že k žádosti o povolení změny dokončené stavby v právním režimu bytového spoluvlastnictví je nezbytné doložit souhlas SVJ, popř. správce.<sup>294</sup> Kritériem pro vyžadování souhlasu společenství je existence bytového spoluvlastnictví v dané nemovitosti jako taková, nikoli účast SVJ v procesním postavení stavebníka (v režimu StavZ).<sup>295</sup>

---

<sup>290</sup> Obdobná kritika směřovala i ke zmíněnému ustanovení § 18 odst. 3 BytZ (ZÍTEK, Adam. *Smlouva o výstavbě dle zákona o vlastnictví bytů*, Právní rádce, 2010, č. 8, s. 18.

<sup>291</sup> K uvedenému závěru lze dospět podrobnou analýzou ustanovení §§ 103 a 104 StavZ ve spojení se zbytkovou klauzulí v ustanovení § 108 StavZ.

<sup>292</sup> Typicky výstavbou tzv. na zelené louce dle ustanovení § 1170 ObčZ nebo nástavbou, přístavbou či stavební úpravou v nemovité věci nerozdělené na jednotky dle ustanovení § 1172 odst. 1 ObčZ.

<sup>293</sup> Ustanovení § 184a odst. 1 věta první StavZ.

<sup>294</sup> Tímto správcem se rozumí osoba dle ustanovení § 1190 ObčZ v režimu správy v bytovém spoluvlastnictví bez vzniku společenství vlastníků.

<sup>295</sup> KÝVALOVÁ, Miroslava. In: MACHÁČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon: Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-558-9, s. 1142.

Soudní praxe se zabývala otázkou vzniku bytového spoluvlastnictví (tehdy vlastnictví bytů) po vydání stavebního povolení a před dokončením stavby. Dospěla k závěru, že vznikem vlastnictví bytů (mimo jiné právě smlouvou o výstavbě) a převodem jednotek do vlastnictví nových vlastníků se tito noví vlastníci stávají právními nástupci původního žadatele o stavební povolení s možností procesní dispozice se stavebním řízením.<sup>296</sup>

V nedávné době pak soudní praxe<sup>297</sup> v souvislosti se stavební změnou povolovanou ve stavebním řízení v domě rozděleném na jednotky došla k závěru důsledné nezávislosti soukromého a veřejného práva i tzv. druhým směrem, když soud uzavřel: „*Je třeba vysvětlit, že pro uskutečnění stavby - stavebního záměru - vyžaduje právní řád dva tituly, a to veřejnoprávní podle stavebního zákona a soukromoprávní podle občanského zákoníku. [...] Je třeba zdůraznit, že stavební úřad neposuzuje, a ani není ze zákona oprávněn posuzovat, soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví [...] Stavební úřad ověří pouze to, zda konkrétní společenství vlastníků, které je právnickou osobou [...] zastupuje statutární orgán, to je osoba zapsaná v příslušném veřejném rejstříku.*“<sup>298</sup>

Výstavba, jak ji chápeme v režimu bytového spoluvlastnictví, tak bude pro svou realizaci zpravidla<sup>299</sup> vyžadovat jak soukromoprávní, tak veřejnoprávní titul. Účastníci takového smluvního vztahu založeného v konkrétním případě smlouvou o výstavbě musejí vždy zvážit veřejnoprávní důsledky připravované výstavby a nespolehat na to, že pouhým uzavřením smlouvy o výstavbě splnili veškeré předpoklady předvídané celým právním řádem. Uvedené platí o to více, směřuje-li stavební záměr ke změně jednotek v již existujícím bytovém spoluvlastnictví.

---

<sup>296</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 16. 9. 2014, sp. zn. 26 Cdo 781/2013.

<sup>297</sup> Rozsudek NSS ČR ze dne 11. 5. 2022, sp. zn. 6 As 126/2020 nebo Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 25. 10. 2018, sp. zn. 5 Cmo 88/2021.

<sup>298</sup> Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 25. 10. 2018, sp. zn. 5 Cmo 88/2021.

<sup>299</sup> Bude-li vyžadováno stavební povolení či ohlášení.

#### 4. Smluvní strany smlouvy o výstavbě

Smluvní stranou smlouvy o výstavbě může být v obecné rovině kterákoli fyzická či právnická osoba, osoba tuzemská či cizozemská, podnikatelská i nepodnikatelská. Stranou smlouvy může být rovněž stát.<sup>300</sup>

V rovině konkrétní je třeba u fyzických osob sledovat rozsah jejich svéprávnosti. U dětí<sup>301</sup> bude uzavření smlouvy o výstavbě vždy podléhat souhlasu soudu, jelikož jde v konečném důsledku o nabývání nemovité věci.<sup>302</sup> V praxi se lze s tímto problémem setkat u uzavírání smlouvy o výstavbě v domě s již existujícími jednotkami za účelem vybudování půdní vestavby novým stavebníkem, přičemž zmíněné dítě bývá vlastníkem či spoluvlastníkem jednotky například z důvodu dědění po svém rodiči. Omezená svéprávnost zletilé osoby, pokud to rozsah omezení dovoluje, obecně nebude sama o sobě důvodem pro vyloučení takové osoby z možnosti zavázat se smlouvou k výstavbě jednotek.<sup>303</sup>

V literatuře se nenachází jednoznačné stanovisko, zda by smluvní stranou mohl být svěřenský fond, respektive správně podáno, zda by se svěřenský správce mohl zavázat smlouvou o výstavbě na účet svěřenského fondu.<sup>304</sup> Svěřenský fond nemá subjektivitu, jde o entitu bez právní osobnosti.<sup>305</sup> Sám tak smluvní stranou být nemůže. Lze se však domnívat, že svěřenský správce se může v rámci plné správy a při obezřetnosti s ní související smlouvou o výstavbě na účet svěřenského fondu zavázat. Důvody, které k uvedenému závěru vedou, jsou následující.

Předně, do svěřenského fondu lze vyčlenit i ten majetek, který se zapisuje do veřejných seznamů. Právní úprava na tuto skutečnost reagovala<sup>306</sup> a evidence takového majetku

---

<sup>300</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 26.

<sup>301</sup> Dítě ve smyslu dosud plně nesvéprávného dítěte, jak jej chápe ustanovení § 898 ObčZ.

<sup>302</sup> PSUTKA, Jindřich. In: KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, Milana HRUŠÁKOVÁ, Lenka WESTPHALOVÁ a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655-975): Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-795-8, s. 901.

<sup>303</sup> LOKAJÍČEK, Jan. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 2871.

<sup>304</sup> ELISCHER, David. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3*, s. 183.

<sup>305</sup> KOCÍ, Miloš. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 1012.

<sup>306</sup> Jako vlastník věci je evidován správce, společně s poznámkou, že jde o svěřenského správce.

například v katastru nemovitostí dnes nečiní významnější potíže.<sup>307</sup> Je-li tímto způsobem dovoleno do svěřenského fondu vyčlenit například jednotku, je žádoucí, aby nebyla právní úpravou omezena možnost správce svěřenského fondu na jeho účet sjednat smlouvu o výstavbě s předmětem vzniku jednotky nové či změny jednotky stávající. Druhý důvod, zcela praktický, odvisí od skutečnosti, že při nemožnosti uzavřít smlouvu o výstavbě svěřenským správcem na účet svěřenského fondu, by byla omezena možnost věcněprávní dispozice s jednotkami (ve formě nástavby, přístavby či stavební úpravy) v bytových domech, kde se jednotka vyčleněná do svěřenského fondu nachází. Takový závěr je v právních vztazích současného civilního práva nepřijatelný a vytvářel by nerovnost mezi právy vlastníků jednotek.

#### 4.1. Stavebníci

Právní úprava vlastnictví bytů dle BytZ byla vystavěna na tom, že účastníky smlouvy o výstavbě jsou výhradně stavebníci.<sup>308</sup> Vybrané pojmenování smluvních stran bylo kritizováno mimo jiné z důvodu, že se nekrylo s označením stavebníka dle stavebního práva.<sup>309</sup> Existoval tak vedle sebe stejný pojem pro dva zcela odlišné subjekty (jeden z hmotného, druhý z procesního práva), navíc z rozličných právních odvětví (práva občanského, jako soukromého práva, a stavebního práva, jako práva veřejného).

Nejen z uvedeného důvodu přistoupila současná právní úprava k opuštění pojmenování smluvních stran smlouvy o výstavbě coby stavebníků, avšak bez náhrady. Zákon tak zmiňuje pouze *strany*, čímž má na mysli smluvní strany smlouvy.<sup>310</sup> Pro zajímavost je vhodné doplnit, že pojem *stavebník* z občanského práva zcela nevyumizel, když jej zákonodárce využil pro pojmenování smluvní strany věcného práva stavby. I v tomto případě je od počátku platnosti a účinnosti rekodifikace soukromého práva uvedený přístup (ze zcela stejného důvodu jako tomu bylo u smlouvy o výstavbě) zákonodárci vytýkán.<sup>311</sup>

Je však otázkou, jaké jiné pojmenování by mělo být zvoleno. Při výstavbě nového domu s jednotkami půjde výhradně o osoby, které mají za cíl stavět. Označení smluvní strany jako stavebníka vycházelo z této logické skutečnosti. Při provádění nástaveb, přístaveb

---

<sup>307</sup> ZIMA, Petr. PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1529.

<sup>308</sup> Ustanovení § 17 odst. 1 BytZ.

<sup>309</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 143.

<sup>310</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 48.

<sup>311</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*, s. 67.

či stavebních úprav v domech s vymezenými jednotkami budou zpravidla smluvní strany označovány jako vlastníci jednotek. V neposlední řadě se nabízí pojmenování smluvních stran jako společníků, a to s odkazem na povahu smlouvy o výstavbě, coby zvláštního druhu společnosti občanského práva.<sup>312</sup>

Výběr poslední z uvedených možností by nejspíše nejlépe odpovídal současné koncepci smlouvy o výstavbě, omezil by potřebu kreativního přístupu k pojmenování smluvních stran v praxi. Laické a odborné veřejnosti by navíc přiblížil smlouvu o výstavbě právě jako institut, který je součástí společnosti občanského práva. V doktríně i praxi se však i nadále, a zřejmě ze setrvačnosti, používá převážně pojmu *stavebník*.<sup>313</sup> Toto použití je potřeba z praktického hlediska uzнат za přehledné alespoň u nástaveb jednotek pro odlišení nového subjektu budujícího jednotku od ostatních, dosavadních vlastníků jednotek v domě.

#### 4.2. Vlastníci jednotek

Smluvními stranami smlouvy o výstavbě budou vlastníci jednotek tehdy, půjde-li o podobu výstavby dle ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ, tedy o nástavbu, přístavbu nebo stavební úpravu (včetně vestavby)<sup>314</sup> v dělené nemovitosti s již existujícím bytovým spoluvlastnictvím.<sup>315</sup>

V praxi se bude jednat prvně o případy, kdy například formou nástavby nebo vestavby bude počet jednotek v dělené nemovitosti navýšen vybudováním jednotky zcela nové. Subjektem majícím v úmyslu takovou jednotku vystavět a nabýt do vlastnictví (v této kapitole hovoříme o stavebníku) může být jak osoba do bytového spoluvlastnictví dosud nezačleněná, tak i stávající vlastník jednotky. V druhém případě, kdy půjde pouze o změnu stávající jednotky například jejím rozšířením na úkor společných částí dělené nemovitosti, budou smluvními stranami výhradně vlastníci jednotek v domě.

---

<sup>312</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 67.

<sup>313</sup> Například komentářová literatura v obecném výkladu ke smlouvě o výstavbě zde: NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 896–901.

<sup>314</sup> K vymezení a definicím těchto pojmů blíže v kapitole 3.2. této rigorózní práce.

<sup>315</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 41.

Právní teorie<sup>316</sup> i soudní praxe<sup>317</sup> se již za účinnosti právní úpravy vlastnictví bytů dle BytZ shodly na nutnosti uzavření smlouvy o výstavbě (v případě nástaveb, přístaveb či stavebních úprav u existujících jednotek) všemi vlastníky jednotek v domě bez výjimky. Tento přístup, který je vystaven na čl. 11 odst. 1 Listiny,<sup>318</sup> je aplikován i za současné právní úpravy.

Vlastníka jednotky, který odmítá smlouvu bez ohledu na jeho důvody uzavřít, byť by byl jediným nebo z hlediska podílů na společných částech zcela minoritním spoluvlastníkem, nelze k uzavření smlouvy nutit, a to ani žalobou na nahrazení projevu vůle.<sup>319</sup> Výklad ve prospěch většinového rozhodnutí spoluvlastníků dělené nemovitosti v těchto otázkách nebyl připuštěn. Tím vzniká v praktických případech domů s vysokým počtem jednotek, a tedy smluv o výstavbě s vysokým počtem smluvních stran, značně složitá situace při realizaci záměru projektu zřízení či změny jednotek.<sup>320</sup> Jediná osoba, ať záměrně nebo z důvodu své pasivity, tak může zablokovat vyjádřenou vůli podstatné většiny spoluvlastníků nemovité věci.

Z hlediska hospodářského může být tímto přístupem brzděn rozvoj bytové výstavby v zastavěných centrech měst, kde již neexistují volné plochy pro novou výstavbu, a naopak zde zpravidla existují starší budovy s potenciálem zvýšení či rozšíření o nové obytné prostory. Stejně tak může uvedenou možností zablokování výstavby utrpět v rovině hospodářské sám bytový dům, a tedy i jeho spoluvlastníci, jelikož jsou tyto vestavby a nástavby často spojovány s celkovou revitalizací starší domovní zástavby (zateplování budov, výstavby výtahů, rekonstrukce vnitřních prostor apod.). V neposlední řadě mohl mít shora popsany přístup vliv na posun praxe v otázkách změny jednotek jejich slučováním či rozdělováním

---

<sup>316</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 143.

<sup>317</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 11. 2013, sp. zn. 30 A 85/2013.

<sup>318</sup> Jelikož jednotka dle ObčZ, jako nemovitá věc, zahrnuje byt a s ním spojený podíl na společných částech, je tento podíl, do něhož by bylo výstavbou zasahováno, jako vlastnictví součásti nemovité věci, chráněno Listinou. U jednotek vymezených dle BytZ je spoluvlastnický podíl na domě i spoluvlastnický podíl na pozemku samostatným předmětem vlastnického práva (bez možnosti samostatného převodu bez jednotky), proto požívá stejné ústavněprávní ochrany.

<sup>319</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, Obchodněprávní revue, 2011, č. 5, s. 135.

<sup>320</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 41.

do institutu změny prohlášení vlastníka, ačkoli historicky byl definičně takový stavební zásah chápán jako součást úpravy smlouvy o výstavbě.<sup>321</sup>

Je otázkou, zdali by v konkrétních případech zřízení nebo změny jednotek v existujících bytových spoluvlastnictvích měl zákonodárce zvážit příklon k většinovému přístupu rozhodování o takových změnách, popřípadě k umožnění nahrazení projevu vůle vlastníka jednotky rozhodnutím soudu.

Proti takové případné změně legislativy a novému přístupu jednoznačně hovoří existence ochrany vlastnického práva čl. 11 odst. 1 Listiny a skutečnost, že uzavřením smlouvy o výstavbě dochází z právního hlediska k nakládání s věcí.<sup>322</sup> Tomáš Dvořák ve svém zamyšlení dochází k závěru, že pokud by došlo k takovému zásahu do vlastnického práva menšinového spoluvlastníka, musel by stát (jako ten, kdo rozhodnutím o nahrazení projevů vůle do vlastnického práva menšinového vlastníka zasáhl) z veřejných prostředků takový zásah nahradit.<sup>323</sup> To by bylo zcela neakceptovatelné.

Z jiného úhlu pohledu se nabízí příklad zřízení stavby na pozemku v podílovém spoluvlastnictví osob. Dle ustanovení § 1129 ObčZ rozhoduje o podstatném zlepšení, zhoršení či změně společné věci dvoutřetinová většina hlasů spoluvlastníků podle podílů. Ačkoli občanské právo je ve výkladu tohoto ustanovení zákona opatrné, ve stavebním právu lze nalézt závěr o potřebě dvoutřetinové většiny pro zcela nové vybudování stavby na pozemku ve spoluvlastnictví.<sup>324;325</sup> K zásadnímu rozhodnutí o změně v charakteru společné věci tak dochází většinovým rozhodnutím. Při dostatečné soudní ochraně přehlasovaného spoluvlastníka a třeba i přísnější většině<sup>326</sup> lze tento příklad jistě uvážit jako základ pro diskuzi nad změnou právní úpravy smlouvy o výstavbě.

---

<sup>321</sup> K tomuto posunu i ke vztahu obou právních dokumentů podrobněji v kapitole 5.4. této rigorózní práce.

<sup>322</sup> REMEŠ, Jiří. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1197.

<sup>323</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 5, s. 135.

<sup>324</sup> KÝVALOVÁ, Miroslava. In: MACHÁČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon*, s. 1141.

<sup>325</sup> Nový stavební zákon předpokládá stejné většinové rozhodování ve věci zřízení stavby na pozemku ve spoluvlastnictví v § 187 odst. 4 věta první zákona č. 283/2021 Sb., (nový) stavební zákon.

<sup>326</sup> Potřebnou většinu by bylo možno vytvářet významně vyšším poměrem hlasů spoluvlastníků, popřípadě ji svázat počtem vlastníků jednotek stávících se proti návrhu, počítaných tzv. podle hlav.

Další příklad, kdy k posunu směrem od přísného výkladu vyžadujícího nezbytný souhlas všech vlastníků jednotek k většinovému rozhodování skutečně došlo, se týká výtahů. Rozsudkem Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 781/2013,<sup>327</sup> byla výstavba výtahu na vnější fasádě domu soudem vyložena jako změna společné věci toho významu, že je k ní vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek v domě.<sup>328</sup> Novelou ObčZ č. 163/2020 Sb., však byla přístavba výtahu zařazena do změny prohlášení vlastníka dle ustanovení § 1169 odst. 2 písm. a) ObčZ vyžadující nadále pouze souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek.<sup>329</sup> Cílem posunu bylo usnadnit přístavby výtahů k bytovým domům, což dokládá, že je takový posun v naší právní úpravě při kvalitním právním i ekonomickém zdůvodnění jistě možný.

Z komparačního hlediska pak lze upozornit na současnou právní úpravu na Slovensku, která právě u nástaveb a vestavěb v již existujících bytových spoluvlastnictvích dovoluje provedení výstavby na základě rozhodnutí dvoutřetinové většiny vlastníků jednotek.<sup>330</sup> Tato úprava byla na Slovensku shledána dokonce ústavně konformní.<sup>331</sup>

V odpovědi na shora uvedenou otázku tak na jednu stranu nelze pominout ústavněprávní charakter ochrany vlastnictví. Tento důvod by však sám o sobě neměl postačovat k nerealizaci odborné debaty na téma posunu v právní úpravě vedoucí k hledání možností, jak uzavírání smlouvy o výstavbě v popsáných případech nástavby, přístavby či stavební úpravy v domech s jednotkami zjednodušit a vyhovět tak potřebám praxe. Za reálnou možnost danou k úvaze lze považovat nahrazení projevu vůle vlastníka jednotky rozhodnutím soudu za specifických okolností výstavby vedoucí ke zlepšení stavu společně dělené nemovitosti, popřípadě při současném zohlednění většinové vůle ostatních vlastníků jednotek (například podání žaloby všemi vlastníky jednotek jako nerozlučnými společníky).

---

<sup>327</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 16. 9. 2014, sp. zn. 26 Cdo 781/2013.

<sup>328</sup> REMEŠ, Jiří. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1198.

<sup>329</sup> Důvodová zpráva k návrhu Novely č. 163/2020 Sb. uvádí: „*V odstavci 2 se stanoví, při jakých změnách prohlášení se postupuje zjednodušeným způsobem a nevyžaduje se souhlas dotčených vlastníků. Jde o případy, kdy se mění společné části, ale nemění se žádnému z vlastníků podíl na společných částech – typicky půjde o přístavby výtahů [...]*“ (Důvodová zpráva k návrhu Novely č. 163/2020 Sb., k bodu 2 (§ 1169), s. 20).

<sup>330</sup> Podrobněji v kapitole 7.2. této rigorózní práce.

<sup>331</sup> Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky ze dne 3. 7. 2013, sp. zn. PL. ÚS 110/2011.



### 4.3. Změna ve smluvních stranách smlouvy o výstavbě

Smluvní strana smlouvy o výstavbě se může změnit z obvyklých důvodů, jaké jsou v občanském právu známy. Předně má na postavení smluvních stran zásadní vliv mimovolní právní událost, jakou je například smrt fyzické osoby. Mezi právní jednání samotných smluvních stran připadající v úvahu (příčemž ne všechny lze využít, jak bude vyloženo níže) lze pak zařadit jednak standardní nástroje změny strany závazku (například postoupení smlouvy či postoupení pohledávky), k tomu však i postup vyvěrající z věcněprávních důsledků smlouvy o výstavbě, tedy převod vlastnického práva k nemovité věci či podílu na ní. Přiměřené použití ustanovení ObčZ o společnosti na právní vztahy založené smlouvou o výstavbě dále umožňuje využít pro změnu smluvní strany instituty smlouvám na první pohled nepřírozené, jako je vystoupení či vyloučení<sup>332</sup> ze společnosti.

Jelikož výstavba je vždy dlouhodobý proces, není neobvyklé, že ke změnám ve smluvních stranách dochází. Tím dochází k řešení otázek právního nástupnictví, kterými je s ohledem na shora podaný přehled potřeba se zabývat konkrétně.<sup>333</sup> Níže jsou změny ve stranách smlouvy o výstavbě vyloženy právě s důrazem na uchopení jejich právních následků.

#### 4.3.1. Přechod práv a povinností

Je-li stranou smlouvy o výstavbě právnická osoba, která zanikne s právním nástupcem (jinými slovy dojde k její přeměně), přejdou práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě na jejího právního nástupce v souladu s příslušnými ustanoveními ObčZ.<sup>334</sup> K zániku právnické osoby bez právního nástupce pak dochází zpravidla až po provedení její likvidace, popřípadě konkurzu v insolvenčním řízení, v nichž budou práva a povinnosti z uzavřené smlouvy o výstavbě vždy likvidátorem či insolvenčním správcem vypořádány.<sup>335</sup> Není tak namístě obava z právního vakua způsobeného zánikem právnické osoby.

---

<sup>332</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 56.

<sup>333</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 82.

<sup>334</sup> Ustanovení § 178 odst. 2 a 3, § 179 odst. 3 ObčZ.

<sup>335</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (I. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 5, s. 135.

Smrtí fyzické osoby, navzdory obecnému předpokladu o závaznosti dědice právními jednáními zůstavitele neosobní povahy,<sup>336</sup> účast na smlouvě o výstavbě nepřechází, ledaže to bylo výslovně ujednáno.<sup>337</sup> Uvedené pravidlo je upraveno přiměřeně použitelnou právní úpravou o společnosti. Norma je z povahy své hypotézy dispozitivní a lze tak doporučit ujednání odlišné. Smluvní strany smlouvy o výstavbě budou mít téměř vždy zájem na přechodu práv a povinností ze smlouvy na své dědice, a to zjevně kvůli převážně majetkové účasti na smlouvě s vidinou ekonomického zhodnocení svých vkladů nabytím vlastnického práva k jednotce.

Je-li smlouvou o výstavbě ujednána závaznost dědice a jeho vstup na místo zůstavitele, nemůže dědic sám členství ve společnosti, tedy účast na smlouvě o výstavbě, předem odmítnout nebo jinak ukončit.<sup>338</sup> Opačný názor zastává Zbyněk Pražák, když uvádí, že dohoda o vstupu dědice do práv zemřelé strany smlouvy nemůže takového dědice vázat.<sup>339</sup> Uvedené Z. Pražák ve svém komentáři neopírá o konkrétní argument. Nicméně se zdá, že právě u smlouvy o výstavbě je tvorba takového závazku naopak žádoucí.

Nepřejdou-li práva a povinnosti na dědice, má dědic právo na jejich vypořádání,<sup>340</sup> a tedy na vyrovnání majetkové hodnoty, kterou nenabývá. V poměrech smlouvy o výstavbě bude třeba k takovému kroku písemná forma (z důvodu dispozice s nemovitou věcí) a zřejmě i potřebná součinnost notáře, coby soudního komisaře.

#### 4.3.2. Převod vlastnického práva

K převodu vlastnického práva během výstavby může dojít ve dvou odlišných situacích. Předně si lze představit převod spoluvlastnického podílu na společné nemovité věci před vznikem jednotek, tedy před dosažením takového stupně rozestavenosti domu i bytu, s nimiž ObčZ v ustanovení § 1163 ve spojení s § 1174 odst. 2 ObčZ spojuje právní následky vzniku bytového spoluvlastnictví. V druhém případě půjde o převod vlastnického práva

---

<sup>336</sup> MUZIKÁŘ, Martin. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1547.

<sup>337</sup> Ustanovení § 2743 odst. 1 ObčZ.

<sup>338</sup> LOKAJÍČEK, Jan. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 2894.

<sup>339</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 56.

<sup>340</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 86.

k již vymezené jednotce v bytovém spoluvlastnictví, v němž probíhá výstavba formou nástavby, přístavby či stavební úpravy. Závěry o přechodu práv a povinností při převodu uvedených nemovitostí jsou však pro oba případy stejné.

Za účinnosti právní úpravy vlastnictví bytů dle BytZ zazníval názor zejména Josefa Fialy<sup>341</sup> i Tomáše Dvořáka,<sup>342</sup> že k převodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě při převodu vlastnického práva k jednotce může dojít pouze novací závazku za souhlasu všech smluvních stran. Nedošlo-li by k němu, respektive k postoupení práv a povinností, závazek ze smlouvy o výstavbě by zanikl pro následnou nemožnost plnění.<sup>343</sup> Od tohoto názoru se ještě pro tutéž právní úpravu odchýlila soudní praxe,<sup>344</sup> když přechod práv a povinností ze smlouvy o výstavbě při převodu vlastnického práva k jednotce dovedla z ustanovení § 20 odst. 3 BytZ. Nutno podotknout, že s ohledem na zákonodárcovo gramatické pojetí normy v uvedeném ustanovení BytZ se jednalo ze strany soudu o volný výklad uvedeného ustanovení.

V současné právní úpravě bytového spoluvlastnictví se co do přechodu práv a povinností při převodu jednotky na právního nástupce bohužel nelze opřít o výslovné ustanovení zákona. To lze považovat za legislativní nedostatek. Katastrální úřady budou i nadále v právním režimu bytového spoluvlastnictví vycházet z uvedené soudní praxe.<sup>345</sup> Marek Novotný<sup>346</sup> pak dovozuje přechod práv a povinností ze smlouvy o výstavbě při převodu jednotky z ustanovení § 1107 ObčZ. Je otázkou, zda uzavření smlouvy o výstavbě bude ze zápisu například podílového spoluvlastnictví v katastru nemovitostí ihned patrné. K přechodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě při převodu vlastnického práva však dojde nejspíše s odkazem na ustanovení § 1106 ObčZ.

#### 4.3.3. Změna v osobě věřitele nebo dlužníka

Postoupení smlouvy, ve smyslu postoupení strany smlouvy dle ustanovení § 1895 a násl. ObčZ, bude u smlouvy o výstavbě umožněno podle způsobu aplikace

---

<sup>341</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*, s. 122.

<sup>342</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, Obchodněprávní revue, 2011, č. 5, s. 135.

<sup>343</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 145.

<sup>344</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4910/2016.

<sup>345</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Jaroslav HOLÝ a Martin RAŠKA. *Katastrální vyhláška*, s. 268.

<sup>346</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 68.

dispozitivního ustanovení § 2725 ObčZ. Obecně platí, že v případě osobního výkonu činností výstavby, tedy například výstavby prováděné svépomocí, nebude takové postoupení dovoleno.<sup>347</sup> Při odlišném smluvním ujednání či při vyloučení tohoto ustanovení zákona pro konkrétní smlouvu o výstavbě, je možné se přiklonit k názoru, že postoupení smlouvy dovoleno bude.<sup>348</sup> Dispozitivnost<sup>349</sup> uvedeného ustanovení zákona znamená i možnost si oprávnění k postoupení smlouvy výslovně ujednat. Nezbytné však nejspíše bude takové smluvní ujednání doprovodit i ujednáním o povinnosti k věcněprávním důsledkům včetně převodu spoluvlastnického podílu na společné nemovité věci, na které výstavba probíhá.

Složitější k uchopení je možnost v právních poměrech výstavby postoupit pohledávku či převzít dluh. Aplikace těchto právních institutů bude na smlouvu o výstavbě významně omezená. Lze si jen stěží představit větší množství příkladů pohledávek či dluhů vznikajících ze smlouvy o výstavbě způsobilých k postoupení, respektive převzetí. Přesto je důvod se domnívat, že například pohledávka vzniklá při výstavbě nového domu s jednotkami spočívající v právu původního vlastníka pozemku na zaplacení ceny za převod spoluvlastnických podílů do spoluvlastnictví dalších smluvních stran,<sup>350</sup> bude k postoupení způsobilá.

#### 4.3.4. Ostatní způsoby ukončení účasti na smlouvě

Předně se nabízí dohoda všech smluvních stran o změně smlouvy například tak, že konkrétní účastník smlouvy smluvní vztah opustí.<sup>351</sup> Spolu s tím je nezbytné sjednat věcněprávní převod spoluvlastnického podílu na společné nemovitosti určené k výstavbě, popřípadě též jiné vyrovnání práv a povinností.

---

<sup>347</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 84.

<sup>348</sup> POKORNÝ, Tomáš. *Smlouva o výstavbě 3. díl* [online], dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-vystavbe-3-dil-102319.html>.

<sup>349</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 69.

<sup>350</sup> Pro tyto převody se ve smyslu ustanovení §§ 2717 a 2719 ObčZ použijí přiměřeně ustanovení o koupi.

<sup>351</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 85.

Společník, tedy v konkrétním případě smluvní strana smlouvy o výstavbě, může ze společnosti vystoupit.<sup>352</sup> Jedná se o zvláštní způsob ukončení účasti na smluvním vztahu navazující pojmově na výpověď smlouvy, a jde tedy o jednostranné a adresované právní jednání. Existence práva vystoupit ze společnosti současně nevylučuje alternativní aplikaci obecné úpravy zániku závazků (jako je například odstoupení od smlouvy popisované níže).<sup>353</sup> Důsledkem takového jednání smluvní strany bude potřeba vypořádat vzájemná práva a povinnosti, zejména již poskytnutá plnění.<sup>354</sup> Nutno podotknout, že bez individuální smluvní úpravy ve smlouvě o výstavbě, popřípadě v samostatných dohodách,<sup>355</sup> bude vypořádání těchto vztahů dosti náročné. Zejména v okamžiku již právně vzniklých spoluvlastnických vztahů lze očekávat složité vypořádání podílů na společné nemovité věci.<sup>356</sup> Je tak v zájmu smluvních stran zvážit individuální smluvní ujednání týkající se právní úpravy vystoupení smluvní strany, případně úplné vyloučení její aplikace.

Smluvní stranu smlouvy o výstavbě lze přiměřenou aplikací ustanovení ObčZ o společnosti z výstavby rovněž vyloučit. Důvodem je primárně porušení společníkových (stavebníkových) povinností podstatným způsobem, nýbrž jím může být i jeho úpadek či zahájení insolvenčního řízení o majetku společníka na jeho návrh.<sup>357</sup> Na rozdíl od vystoupení jde o nedobrovolný zánik závazku na straně odcházející smluvní strany, a to jednomyslným rozhodnutím všech ostatních smluvních stran.<sup>358</sup> Jelikož po vyloučení smluvní strany ze smlouvy o výstavbě následuje opět dosti problematické vypořádání práv a povinností s odcházející smluvní stranou, je namístě zvážit sjednání odlišných ujednání či vyloučení aplikace právní normy. Na druhou stranu je třeba si uvědomit, že smlouva o výstavbě,

---

<sup>352</sup> Tamtéž, s. 83.

<sup>353</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: DVOŘÁK, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-955-0, s. 396.

<sup>354</sup> Ustanovení § 2741 ObčZ.

<sup>355</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.*, s. 396.

<sup>356</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 69.

<sup>357</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 56.

<sup>358</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.*, s. 400.

jako smlouva o vzájemném plnění,<sup>359</sup> může v případném insolvenčním řízení jednoho ze společníků doznat různého právního osudu, na který je třeba při jejím uzavření myslet.<sup>360</sup>

Soudní praxí přímo rozhodovaný<sup>361</sup> způsob změny smluvní strany smlouvy o výstavbě (vedoucí až k zániku závazku) je konečně odstoupení od smlouvy. Přestože se jedná o dovolený, jednostranný způsob ukončení účasti na tomto smluvním vztahu, jeho důsledky jsou pro naplnění smlouvy fatální. Každá ze smluvních stran je oprávněna jednotlivě od smlouvy o výstavbě odstoupit ve vztahu k jiné smluvní straně, s účinky jen mezi nimi. Odstoupení musí být samozřejmě učiněno výhradně ze zákonem stanovených či smlouvou sjednaných důvodů. Zásadním důsledkem takového odstoupení, byť jediné smluvní strany od smlouvy o výstavbě, je dle uvedeného soudního rozhodnutí nemožnost realizace výstavby. Nutno podotknout, že soud v daném případě posuzoval důsledky odstoupení, kdy předmětem smlouvy byla půdní vestavba. Tento závěr o nemožnosti realizace výstavby z důvodu odstoupení jedné strany smlouvy by nutně nemusel platit například v případě výstavby nového domu s jednotkami tzv. na zelené louce, zejména pak v okamžiku před převody spoluvlastnických podílů na pozemku.

#### 4.4. Postavení společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek není za obvyklých okolností smluvní stranou smlouvy o výstavbě. Z této zásady existuje výjimka, a to stav, kdy je SVJ výjimečně vlastníkem jednotky<sup>362</sup> v dělené nemovitosti, pro jejíž správu samo vzniklo.<sup>363</sup> Četnost takových případů však nebude vysoká.

Jako osoba odpovědná za správu domu a pozemku je SVJ pevně svázáno s bytovým spoluvlastnictvím.<sup>364</sup> Z uvedeného plyne, že jediným druhem výstavby, jehož by se SVJ

---

<sup>359</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 141.

<sup>360</sup> Ustanovení § 253 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

<sup>361</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4910/2016.

<sup>362</sup> Vlastnictví jednotky společenstvím vlastníků není zakázáno. Zákon s takovou variantou dokonce počítá, a to při hlasování na shromáždění, kdy se k hlasu SVJ jako vlastníka jednotky nepřihlíží (ustanovení § 1206 odst. 1 věta za středníkem ObčZ). Společenství vlastníků však musí dbát na to, aby vlastnictvím jednotky či výkonem vlastnického práva k ní nepřekročilo meze své omezené právní osobnosti.

<sup>363</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 66.

<sup>364</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3*, s. 92.

mohlo jako subjekt práv a povinností účastnit, je zřízení nebo změna jednotek v domě s již existujícím bytovým spoluvlastnictvím (a současně založeným a vzniklým společenstvím vlastníků). Společenství vlastníků nelze založit za účelem výstavby domu, ani před vznikem bytového spoluvlastnictví v dělené nemovitosti.

**Exkurz:** Jako zajímavou vsuvku lze doplnit, že návrh nového zákona o vlastnictví bytů z roku 2006, který měl zcela nahradit BytZ, obsahoval v případě existence společenství vlastníků jeho účast na smlouvě o výstavbě namísto vlastníků jednotek, a to se souhlasem všech vlastníků jednotek.<sup>365</sup> Koncept se neujal a do současné právní úpravy se nepromítl. Z dnešního pohledu působí taková konstrukce zvláště, až zbytečně právně náročně.

Ač společenství vlastníků obvykle není smluvní stranou smlouvy o výstavbě, je nezbytné, aby se o jejím uzavření dozvědělo. Smlouva o výstavbě vždy obsahuje i prvky změny prohlášení vlastníka, respektive jejím uzavřením dochází ke změně prohlášení. Společenství vlastníků má v takovém případě ve smyslu ustanovení § 1220 ObčZ povinnost vyhotovit nové úplné znění prohlášení vlastníka a založit je do sbírky listin veřejného seznamu (katastru nemovitostí) i sbírky listin veřejného rejstříku (rejstříku společenství vlastníků jednotek).<sup>366</sup> V praxi nebude časté, aby se SVJ o uzavření smlouvy o výstavbě dozvíдалo adresovaným sdělením ze strany vlastníků jednotek, jelikož stranami smlouvy o výstavbě jsou všichni vlastníci jednotek, kteří jsou zpravidla i členy volených orgánů SVJ. Přesto by taková situace mohla zřejmě výjimečně nastat u společenství vlastníků řízených profesionálními předsedy bez vazby na členství v nich.

Podstatnou náležitostí smlouvy o výstavbě nového domu již od 1. 7. 2020<sup>367</sup> nejsou stanovy zakládaného SVJ. Účinností novely ObčZ zde došlo k oddělení právních jednání směřujících ke vzniku bytového spoluvlastnictví na straně jedné, od právních jednání směřujících k založení a vzniku společenství vlastníků na straně druhé.<sup>368</sup>

Uzavřením smlouvy o výstavbě však mohou být vytvořeny podmínky pro nucený vznik SVJ v budoucnu. Jak bylo uvedeno v první části této rigorózní práce, povinné založení SVJ je vázáno na konkrétní počet jednotek a počet jejich různých vlastníků.<sup>369</sup> Tím dochází

---

<sup>365</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 144.

<sup>366</sup> ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 135.

<sup>367</sup> Po Novele ObčZ č. 163/2020 Sb. s účinností od 1. 7. 2020.

<sup>368</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 557.

<sup>369</sup> Dle ust. § 1198 odst. 1 ObčZ platí, že musí být v domě vymezeno alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.

k zakotvení pravidla, podle něhož není zásadně možná existence bytového spoluvlastnictví s více než pěti jednotkami ve vlastnictví různých vlastníků bez vzniku SVJ.<sup>370</sup>

Důvodová zpráva k Novele č. 163/2020 Sb.,<sup>371</sup> i literatura<sup>372</sup> z uvedeného pravidla dovozují výjimku, a to vznik bytového spoluvlastnictví dohodou podílových spoluvlastníků nemovité věci o vypořádání spoluvlastnictví rozdělením takové věci na jednotky.<sup>373</sup> Ačkoli literatura v této souvislosti nezmiňuje smlouvu o výstavbě, je nasnadě, že i vznik bytového spoluvlastnictví výstavbou domu s více než pěti jednotkami a s více než čtyřmi smluvními stranami smlouvy o výstavbě (tedy budoucími vlastníky jednotek) bude takovou výjimkou z pravidla. Společenství vlastníků pak bude nuceně zakládáno až před prvním převodem vlastnického práva k jednotce dalšímu vlastníku. Časově není tento okamžik nijak omezen, a může se tedy stát, že SVJ nebude v bytovém spoluvlastnictví vzniklém smlouvou o výstavbě založeno i několik let.

Ačkoli je uvedený příklad zajímavou teoretickou konstrukcí, nebude obvyklé, aby v bytových domech s větším počtem jednotek vzniklých výstavbou nebylo SVJ zakládáno (byť by to nebylo podle zákona, jak je uvedeno výše, nutné). Všeobecně vzato je existence společenství vlastníků pro bytová spoluvlastnictví s větším počtem členů praktická i výhodná. V praxi tak lze očekávat, že vlastníci jednotek společenství vlastníků založí bez zbytečného odkladu poté, co bude jejich bytové spoluvlastnictví s vlastnictvím jednotek zapsáno do veřejného seznamu.

---

<sup>370</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 950.

<sup>371</sup> Důvodová zpráva k návrhu Novely č. 163/2020 Sb., k bodu 29 a 30 (§ 1198 odst. 1 a 2), s. 31–32.

<sup>372</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 951.

<sup>373</sup> Tamtéž, s. 951.



## 5. Obsah smlouvy o výstavbě

### 5.1. Podstatné náležitosti

Povinné a současně podstatné náležitosti smlouvy o výstavbě zákon upravuje v ustanovení § 1170 odst. 2 ObčZ. Tyto náležitosti jsou formulovány v podobě minimálního požadavku<sup>374</sup> na obsah smlouvy tak, aby mohl být naplněn předpokládaný účel závazku. S ohledem na přiměřené použití právní úpravy smlouvy o společnosti zákon dále podrobněji nestanoví například pravidla správy společné nemovitosti během výstavby a ponechává tuto úpravu právě na ustanoveních smlouvy o společnosti,<sup>375</sup> respektive na relativně volném ujednání smluvních stran.

#### 5.1.1. Náležitosti prohlášení vlastníka

Smlouva o výstavbě musí prvně obsahovat náležitosti prohlášení vlastníka. Zákonodárce tímto odkazem vhodně předchází duplicitní právní úpravě, kdy by u smlouvy o výstavbě byly znovu vyjmenovány věcněprávní prvky předmětu výstavby.<sup>376</sup> Tyto prvky již pro účel vzniku jednotek konstitutivním zápisem do veřejného seznamu vyjmenovává ustanovení § 1166 ObčZ. Z něho tak bude třeba při přípravě textu smlouvy o výstavbě vycházet, přičemž půjde o použití v zásadě doslovné.

Smlouva o výstavbě podle tohoto ustanovení zákona upraví údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území. V případě vzniku jednotek výstavbou v právu stavby je třeba touto úpravou rozumět rovněž identifikaci práva stavby, ačkoli to zákon výslovně nestanoví.<sup>377</sup> Údaje o jednotkách, tedy jejich pojmenování, označení, umístění a účel užívání, stejně jako určení a popis společných částí nemovité věci a určení velikosti podílů na společných částech, je v režimu smlouvy o výstavbě nového domu s jednotkami třeba chápat jako vymezení cíle výstavby. V této fázi smluvní strany rovněž vymezí, jaké společné části budou sloužit k výlučnému užívání konkrétnímu vlastníku jednotky (typicky balkony, sklepy,

---

<sup>374</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 88.

<sup>375</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1161 (dnes ustanovení § 1170), s. 859.

<sup>376</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 491.

<sup>377</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 27.

parkovací stání). Posledně se vymezí věcná a jiná práva přecházející vznikem vlastnictví k jednotkám (a tedy i vznikem bytového spoluvlastnictví při výstavbě nového domu s jednotkami), na vlastníky jednotek.

K posledně uvedenému lze doplnit zajímavý postřeh. Mezi práva, která při vzniku vlastnictví tímto způsobem přecházejí, se řadí primárně (nikoli však výlučně) práva věcná, zapsaná dosud k pozemku v katastru nemovitostí. Nejčastěji se bude jednat o zástavní právo zajišťující například úvěr na nákup pozemku či financování výstavby domu. Při zápisu jednotek do katastru nemovitostí se tato práva uvedou nově u každé jednotky namísto dosavadní společné nemovitosti.<sup>378</sup> Marek Novotný v jiné souvislosti<sup>379</sup> doporučuje stavebníkům nového domu s jednotkami pro ochranu jejich práv během výstavby sjednat dle ustanovení § 2140 ObčZ vzájemné předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům na pozemku. Pakliže by takové předkupní právo stavebníci skutečně sjednali, a neomezili jeho časovou působnost jen do okamžiku vzniku jednotek (respektive do okamžiku vzniku bytového spoluvlastnictví dle ustanovení § 1174 odst. 2 ObčZ), mohlo by mít takové ujednání nepředpokládané důsledky v rovině vzájemných předkupních práv k jednotkám. Strany by tak měly tento aspekt při případném sjednání jakýchkoli věcných práv ke společnému pozemku vzít v potaz.

Jelikož se k prohlášení vlastníka povinně přikládají půdorysy všech podlaží a jejich schémata, platí taková povinnost i pro smlouvu o výstavbě.<sup>380</sup> Smlouva o výstavbě tak bude vždy vyžadovat přílohy v podobě zakreslení plánovaného cílového stavu každého podlaží, přičemž smluvní strany budou v praxi kvůli zjednodušení zřejmě nejčastěji vycházet ze stavební projektové dokumentace. Navzdory textu zákona se lze domnívat, že nebude-li výstavbou v domě s existujícími jednotkami zasahováno do všech podlaží domu, bude postačovat přiložit ke smlouvě o výstavbě výhradně půdorysy měněných podlaží. Tento názor se opírá o skutečnost, že smlouva o výstavbě je v těchto specifických situacích i změnou prohlášení vlastníka, a tedy postačí v přikládaných schématech zobrazit výhradně změněný stav.

---

<sup>378</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1254.

<sup>379</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 69.

<sup>380</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 28.

Jak podotýká Václav Filip,<sup>381</sup> zákonodárce z ustanovení § 1166 ObčZ vypustil úpravu určení pravidel správy domu a pozemku a užívání společných částí, a to účinností Novely ObčZ č. 163/2020 Sb. Tato pravidla jsou stále v zákoně jako náležitost prohlášení vlastníka zachována, pouze jsou přesunuta do ustanovení § 1191 odst. 1 ObčZ. Půjde-li tak o výstavbu, kde dosud neexistuje SVJ,<sup>382</sup> budou i pravidla správy domu a pozemku, užívání společných částí a určení osoby prvního správce<sup>383</sup> povinnou součástí smlouvy o výstavbě.<sup>384</sup> V této souvislosti se nabízí kritická otázka, zda by měla být tato pravidla součástí smlouvy o výstavbě znovu i v případě, jde-li o změnu či zřízení jednotek v dokončeném domě s existujícím bytovým spoluvlastnictvím bez vzniklého společenství vlastníků. Pro dané bytové spoluvlastnictví již taková pravidla budou z jiného právního důvodu (například z prohlášení vlastníka) existovat. Jejich úprava ve smlouvě o výstavbě by tak buď musela znamenat jejich opis, nebo změnu. S ohledem na text zákona se nicméně v takových případech nelze přiklonit k závěru, že by snad nebylo potřeba pravidla správy domu a pozemku a užívání společných částí ve smlouvě o výstavbě (znovu) obsáhnout.

### 5.1.2. Způsob úhrady nákladů výstavby

Náklady na výstavbu domu s jednotkami (popřípadě na zřízení nebo změnu jednotek výstavbou) nejčastěji zahrnují úhradu činností dodavatelů, s nimiž stavebníci uzavírají smlouvu o dílo na reálné zhotovení výstavby.<sup>385</sup> Dále se mezi ně řadí náklady na pořízení společného pozemku, tedy i náklady na převody spoluvlastnických podílů na pozemku před zahájením výstavby mezi smluvními stranami navzájem.<sup>386</sup> Náklad vytvářejí též práce a činnosti smluvní strany prováděné svépomocí, proto zákon nařizuje jejich ocenění.

---

<sup>381</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 37.

<sup>382</sup> Společenství vlastníků jednotek může při výstavbě existovat výhradně při nástavbách, přístavbách a stavebních úpravách jednotek v již existujícím bytovém spoluvlastnictví dle ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ, a to pouze v případě, že SVJ pro správu takové nemovitosti buď vzniklo dobrovolně nebo bylo založeno nuceně v souladu s pravidly ustanovení § 1198 ObčZ.

<sup>383</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, Právní rozhledy, 2020, č. 13-14, s. 474.

<sup>384</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 38.

<sup>385</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1258.

<sup>386</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 72.

Ujednáním způsobu úhrady těchto nákladů mají smluvní strany docílit vytvoření předvídatelného a zbytečným sporům bránícího<sup>387</sup> rámce, v němž jsou mimo jiné stanoveny vklady smluvních stran peněžní či věcné povahy, případně ocenění vlastní činnosti.<sup>388</sup> Uvedené pravidlo je třeba číst společně s ustanoveními o společnosti ohledně povinného uvedení vkladů společníků ve smlouvě. Ve spojení těchto dvou norem se jedná o kogentní pravidlo,<sup>389</sup> na jehož přesném znění se smluvní strany ve smlouvě musí dohodnout.

Je zřejmé, že u výstavby prováděné v již dokončeném domě rozděleném na jednotky, nejčastěji v podobě půdní vestavby, bude toto ujednání zavazovat k úhradě veškerých nákladů výhradně nástavbu či přístavbu stavějícího stavebníka, popřípadě jednotku měnícího vlastníka. Nelze však vyloučit i jiný zcela individuální přístup vyvolaný konkrétní skutkovou situací.

### 5.1.3. Spoluvlastnické podíly

Povinnosti smluvních stran ujednat si při výstavbě převody spoluvlastnických podílů na pozemku, respektive na nemovité věci, včetně specifik tohoto pravidla pro různé podoby výstavby,<sup>390</sup> a zhodnocení této úpravy, se tato rigorózní práce věnovala již v části třetí a odkazuje se tak na výklad v ní podaný.

V obecné rovině je u této podstatné náležitosti třeba prvně upozornit na přiměřené použití ustanovení o kupní smlouvě pro převody spoluvlastnických podílů.<sup>391</sup> Převody podílů na nemovité věci do podílového spoluvlastnictví jednotlivých smluvních stran tak budou v tomto smyslu úplatné,<sup>392</sup> přičemž náklad na pořízení si takového podílu

---

<sup>387</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.*, s. 373.

<sup>388</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 89.

<sup>389</sup> Tamtéž, s. 87.

<sup>390</sup> Myšleny jsou následující formy výstavby: (i) výstavba nového domu s jednotkami, (ii) výstavba v rozestavěném domě, (iii) změna či zřízení jednotek v dokončené nemovité věci dosud nerozdělené na jednotky a (iv) změna či zřízení jednotek v dělené nemovitosti s existujícím bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>391</sup> Přiměřené použití se dovozuje z ustanovení § 2717 odst. 1 ObčZ ve smyslu vkladu společníka při použití ustanovení ObčZ o společnosti na smlouvu o výstavbě.

<sup>392</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník*, s. 1259.

bude smluvně ujednán jako podstatná náležitost smlouvy o výstavbě (viz výklad v předchozím bodě této rigorózní práce).

Jak podotýká Eva Dobrovolná,<sup>393</sup> zákonodárce přistoupil k vyjádření normy v ustanovení § 1170 odst. 2 písmeno c) ObčZ poněkud matoucím způsobem, když vybízí smluvní strany, aby ujednaly spoluvlastnictví k domu (který při výstavbě tzv. na zelené louce dosud ani neexistuje), respektive k pozemku, a přitom opomíjí jiné nemovité věci, v nichž může výstavbou jednotka vzniknout (například právo stavby). Zajímavostí je, že v ustanovení § 1171 ObčZ o uzavření smlouvy o výstavbě k rozestavěnému domu takový legislativní problém nevzniká. Nelze než zákonodárci doporučit tuto legislativní drobnost při nejbližší technické novele ObčZ napravit.

Velikost, respektive spíše vzájemný poměr spoluvlastnických podílů na společných částech se určí tak, aby po vzniku bytového spoluvlastnictví odpovídal předpokládanému podílu každého vlastníka jednotky na společných částech dělené nemovitosti.<sup>394</sup> V daném případě tak smluvní strany musí zohlednit právní úpravu obsaženou v ustanoveních §§ 1161 a 1162 ObčZ určující základní pravidla pro stanovení podílu vlastníka jednotky na společných částech. Tato pravidla (nejčastěji vycházející z výměry bytu) a dle nich stanovené podíly budoucích vlastníků jednotek je třeba před uzavřením smlouvy o výstavbě promítnout rovněž do podílu stavebníka na nákladech výstavby.

## 5.2. Ujednání o odchylkách

Právní úprava nově (účinností ObčZ) reaguje na skutečnost, že se výstavba domů s jednotkami často v realitě drobně odchýlí od předpokládaného záměru. Odchylky se mohou fakticky objevit jak v bytech či nebytových prostorech, tak i ve společných částech dělené nemovitosti. Ustanovení § 1173 ObčZ výslovně upravuje zákonnou fikci řádného splnění výstavby, dojde-li k odchylkám nepatrným.<sup>395</sup>

Předně je třeba rozlišit odchylky nepatrné a větší než nepatrné. Bude-li výstavba vykazovat druhé z uvedeného, nebude možno využít zákonnou fikci k nápravě stavu.

---

<sup>393</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 28.

<sup>394</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 491.

<sup>395</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 40.

Nesprávně provedenou stavbu bude třeba opravit,<sup>396</sup> přičemž se mohou uplatnit mechanismy smluvního práva při nesplnění smlouvy. V praxi by zřejmě mohlo být uvažováno o takové větší než nepatrné odchylce v případě vybudované jednotky o zcela odlišné výměře bytu až v desítku metrů čtverečních oproti smluvnímu ujednání.

Odchylkou nepatrnou je takový od původního záměru odlišný stav, který dotčený spoluvlastník měl a mohl rozumně očekávat.<sup>397</sup> Vodítkem pro tuto relativně neurčitou právní normu může být jak úprava dovolených zaokrouhlování výměr bytů v civilním právu (tento příklad uvádí Marek Novotný),<sup>398</sup> tak hledisko veřejnoprávní, tedy kolaudace takové stavby bez potřeby nového stavebního povolení stavebním úřadem (uvádí jako příklad Zbyněk Pražák).<sup>399</sup> Přihlédnout bude zřejmě možno též ke specifickým dané výstavby, obecným zvyklostem, stavební technologii<sup>400</sup> či jiným objektivním skutečnostem. Subjektivní vnímání daného vlastníka jednotky a jeho vlastní hodnocení výsledku výstavby naopak nebude pro určení rozsahu odchylky relevantní.

Smluvní strany mohou aplikaci zákonné fikce vyloučit vlastním smluvním ujednáním o dovolené, respektive nepatrné odchylce a o jejích důsledcích.<sup>401</sup> Učiní-li tak, zákonná fikce se na ně nepoužije. Rozsah ujednání je v takovém případě jen na smluvních stranách a lze si tak představit ujednání odchylek navázaných na různé faktory (například odchylka v rozsahu desetin metrů čtverečních).

Dojde-li k výstavbě s nepatrnou odchylkou, ať v mezích sjednaných stranami či dle zákonné fikce, jde o splnění smlouvy o výstavbě. Důsledkem by měla být dohoda smluvních stran<sup>402</sup> na úpravě vzájemných věcněprávních poměrů mezi nimi (například změnou poměrů podílů na společných částech nemovité věci s jednotkami), popřípadě i poměrů závazkových (například finanční vyrovnání), je-li taková úprava práv a povinností vzhledem k odchylce nezbytná.<sup>403</sup>

---

<sup>396</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 68.

<sup>397</sup> Ustanovení § 1173 ObčZ.

<sup>398</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 903.

<sup>399</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 68.

<sup>400</sup> ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*, Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 294.

<sup>401</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1164 (dnes ustanovení § 1173), s. 860.

<sup>402</sup> NOVOTNÝ, Marek. *Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*, Sborník Karlovarské právnické dny, 2013, č. 21, s. 65.

<sup>403</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 903.

Nastane-li mezi stranami spor o důsledky a o vypořádání vzniklých odchylek, může se dotčený vlastník jednotky obrátit na soud, aby o takové záležitosti rozhodl. Žalobu bude podávat dotčený spoluvlastník proti všem ostatním stranám smlouvy o výstavbě.<sup>404</sup> V literatuře však nepanuje shoda na tom, jaký by měl být předmět takové žaloby. Zbyněk Pražák<sup>405</sup> je názoru, že by žaloba měla směřovat výhradně na vypořádání důsledků odchylek nepatrných. Při nesplnění smlouvy o výstavbě (z důvodů odchylek větších než nepatrných), považuje žalobu za nepřípustnou. Opačně uvažuje Marek Novotný,<sup>406</sup> když předkládá názor, že by se žaloba měla týkat výhradně odchylek vzniklých jako důsledků nesplnění smlouvy (tedy právě odchylek větších než nepatrných). Eva Kabelková<sup>407</sup> nabízí třetí cestu, kdy primárně žalobu chápe jako žalobu na vypořádání vztahů z nepatrných odchylek, je však přesvědčena, že při odchylkách větších než nepatrných má soud rovněž rozhodnout o jejich vypořádání.

Z představených názorů je třeba přiklonit se nejspíše k argumentaci Zbyňka Pražáka, a to z následujících důvodů. Předně systematicky vzato, lze předpokládat, že žaloba výslovně upravená v tomto ustanovení zákona by měla směřovat na ochranu subjektivních práv normovaných právě v tomto ustanovení zákona. Jsou-li těmito právy toliko odchylky nepatrné, není zde dán důvod k rozšíření předmětu soudního rozhodování i na jiné situace. Dále, není-li smlouva (myšleno nyní zcela obecně, bez ohledu na smluvní typ) splněna, právní řád upravuje standardní mechanismy pro poškozenou smluvní stranu, jak se domáhat například nápravy či náhrady takového porušení smlouvy. Není tak dán důvod upravit a aplikovat v poměrech smlouvy o výstavbě (při jejím nesplnění v důsledku odchylek větších než nepatrných) odlišný přístup. Konečně, aplikace soudní ochrany dle předmětného ustanovení i na odchylky větší než nepatrné, by neměla žádoucí efekt v motivaci smluvních stran snažit se o naplnění (splnění) smlouvy v souladu se sjednanými právy a povinnostmi.

Z uvedeného rozboru se tak podává jasnější obraz žaloby směřující výhradně na řešení sporů o důsledky vypořádání odchylek nepatrných, a to v případě, že nedojde k dohodě smluvních stran. Z procesního hlediska lze doplnit, že takové uchopení uvedené žaloby by současně nastavilo soudům meze jejich rozhodování, které by se v jednotlivých případech

---

<sup>404</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 69.

<sup>405</sup> Tamtéž, s. 69.

<sup>406</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 903.

<sup>407</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 103.

nemohlo ubírat stranami nepředpokládaným směrem. Soudní praxe však dosud tyto otázky neřešila, bude tedy třeba na její praktický výklad ještě nějaký čas vyčkat.

### 5.3. Přiměřené použití ustanovení o společnosti občanského práva

Pro práva a povinnosti smluvních stran smlouvy o výstavbě se přiměřeně použijí ustanovení ObčZ o společnosti.<sup>408</sup> Těmi jsou v tomto případě §§ 2716 až 2746 ObčZ upravující tzv. společnost občanského práva neboli současnou podobu *societas*, jak ji znalo již klasické římské právo.<sup>409</sup>

Rozsah přiměřeného použití uvedených ustanovení zákona na smlouvu o výstavbě je předmětem diskuzí.<sup>410</sup> Právní úprava vlastnictví bytů dle BytZ takový zákonný odkaz neobsahovala, naopak vedla smluvní strany k úpravě některých záležitostí (na něž dnes tento zákonný odkaz dopadá) jako podstatných náležitostí<sup>411</sup> smlouvy o výstavbě.<sup>412</sup> Diskuze nad současnou právní úpravou se tak nevedou jen o přiměřenosti jejího použití, nýbrž i o vhodnosti takového zákonného odkazu vůbec. Například při výstavbě jednotek jejich změnou či zřízením v domě s již existujícím bytovým spoluvlastnictvím,<sup>413</sup> tento odkaz v praxi naráží ze strany subjektů na odlišné chápání uzavíraného závazku. Obdobně, jak již bylo výše popsáno, je u každé formy výstavby ke zvážení aplikace vystoupení či vyloučení ze smlouvy. Na problematický rozsah přiměřeného použití je hledána odpověď v níže podaném rozboru.

---

<sup>408</sup> Ustanovení § 1170 odst. 1 věta druhá ObčZ.

<sup>409</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.*, s. 367.

<sup>410</sup> Lenka Engelová ve své rigorózní práci nabídla rozsáhlý kritický rozbor jednotlivých přiměřeně použitelných (i nepoužitelných) ustanovení ObčZ o společnosti pro smlouvu o výstavbě (ENGELOVÁ, Lenka. *Bytové spoluvlastnictví: Srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb., a v zákoně č. 89/2012 Sb.* Praha, 2013. Rigorózní práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jaroslav Oehm, s. 70–83).

<sup>411</sup> Například úprava způsobu správy domu a pozemku, určení záležitostí vyhrazených ke společnému rozhodování nebo zastupování spoluvlastníků navenek dle ustanovení § 18 odst. 1 písm. e) BytZ.

<sup>412</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 91.

<sup>413</sup> Ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ.



### 5.3.1. Rozsah přiměřeného použití

Společenskou smlouvou je jednak upravena povinnost ujednat si mezi smluvními stranami navzájem soupis vkladů, a to v písemné podobě. Uvedená povinnost v zásadě plynule navazuje na povinnost smluvních stran smlouvy o výstavbě ujednat si jako podstatnou náležitost i způsob úhrady nákladů výstavby dle ustanovení § 1170 odst. 2 písm. b) ObčZ. V praxi tak nebude s přiměřenou aplikací uvedeného ustanovení, i na něj navazujících ustanovení zákona o spoluvlastnictví k předmětům vkladů<sup>414</sup> či ustanovení zákona o rozlišení vkladu vložením, dáním k užívání či požívání,<sup>415</sup> větší problém. Takový písemný soupis, zahrnující i pozemek, pak bude přímo součástí smlouvy o výstavbě.<sup>416</sup>

Při přiměřené aplikaci práv a povinností společníků navzájem dle oddílu druhého zákonné úpravy společnosti je již třeba zvažovat relevanci konkrétních norem. Z těch významných lze zmínit jednak osobní výkon činnosti pro společnost.<sup>417</sup> Dopadům tohoto ustanovení na možnost postoupit smlouvu třetí osobě byla věnována kapitola čtvrtá této rigorózní práce. Dále je zákonem výslovně upravena jakási forma povinnosti loajality vůči společnosti,<sup>418</sup> respektive povinnosti jednání s péčí řádného hospodáře.<sup>419</sup> Z uvedeného vyplývá navazující zákaz konkurence ve vztahu k činnosti společníka ve společnosti, o jehož použití na smlouvu o výstavbě lze ovšem významně pochybovat.<sup>420</sup> Z logického, avšak i socioekonomického hlediska zřejmě nebude dán důvod zakazovat smluvní straně účast na jiných smlouvách téhož druhu. Naproti tomu zásadní a aplikovatelná je právní úprava podílení se společníka na ziscích a ztrátách společnosti.<sup>421</sup> Smluvní strany smlouvy o výstavbě by neměly opomenout, že jsou vázány povinností nést ztráty, pokud takové z činnosti při výstavbě vzniknou. Osobní závazek této povahy může být společně se solidární odpovědností za dluhy vzniklé ze společnosti (tedy ze smlouvy o výstavbě) odrazujícím prvkem pro uzavírání tohoto typu smluv.

---

<sup>414</sup> Ustanovení § 2719 ObčZ.

<sup>415</sup> Ustanovení § 2717 ObčZ.

<sup>416</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 68.

<sup>417</sup> Ustanovení § 2725 ObčZ.

<sup>418</sup> Ustanovení § 2726 ObčZ.

<sup>419</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.*, s. 383.

<sup>420</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 55.

<sup>421</sup> Ustanovení § 2728 ObčZ.

Smluvní strany smlouvy o výstavbě mohou využít ustanovení zákona o správě společnosti. U výstavby nového domu s jednotkami se jmenování správce již v textu smlouvy o výstavbě<sup>422</sup> stane užitečným nástrojem k vyjasnění jednání za společnost vůči třetím osobám. Na druhou stranu, u nástaveb v dělených nemovitostech bude tento přístup potlačován. Smluvní strany totiž nebudou nástavbu či přístavbu jednotek novým subjektem vnímat jako společný projekt. Avšak ani u těchto podob výstavby nelze z aplikace vyloučit kogentní ustanovení o právu každého účastníka smlouvy o výstavbě na kontrolu hospodaření společnosti včetně nahlížení do účetních záznamů a žádání informací.<sup>423</sup>

Za značně diskutabilní je při přiměřeném použití považováno ustanovení § 2736 ObčZ o solidární odpovědnosti za dluhy vůči třetím osobám. V konkrétních právních poměrech smlouvy o výstavbě byla položena otázka, zdali taková třetí strana může ze smlouvy, kterou s ní uzavřel jen jeden ze společníků (například smlouvy o dílo nebo smlouvy úvěrové), žádat primární plnění i po jiném ze společníků (například převzetí provedeného díla nebo úhradu splátky úvěru). Pavla Sýkorová<sup>424</sup> podrobuje uvedenou otázku zajímavé a podrobné argumentaci o odlišení solidární odpovědnosti od ručení za společný dluh. Se současným poukázáním na nedostatky v legislativě dochází pro konkrétní aplikaci ustanovení § 2736 ObčZ ve spojení s ustanovením § 1170 ObčZ (tedy pro smlouvu o výstavbě) k závěru o primární závazanosti výhradně toho společníka, který smlouvu se třetí stranou uzavřel.<sup>425</sup> K obdobnému názoru se v podmínkách půdní vestavby přiklání na základě argumentu přiměřeného použití právní úpravy i Marek Novotný.<sup>426</sup> S uvedenými závěry se lze v kontextu nástaveb, přístaveb či stavebních úprav jednotek ztotožnit. Na druhou stranu je zřejmě žádoucí, aby u výstavby tzv. na zelené louce v případě uzavření například úvěrové smlouvy se třetí osobou jmenovaným správcem společnosti, byly smluvní strany vůči takovému věřiteli vázány i pro primární plnění společně a nerozdílně. Opačný výklad u této podoby výstavby by totiž vedl k neúměrnému zatížení jmenovaného správce osobní odpovědností za veškerá plnění z uzavřených smluv. V tomto ohledu nelze než doporučit, aby u významnějších závazků uzavíraných se třetími osobami byli smluvními stranami takového závazku všichni společníci.

---

<sup>422</sup> Ustanovení § 2731 ObčZ.

<sup>423</sup> Ustanovení § 2735 ObčZ.

<sup>424</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 82.

<sup>425</sup> Tamtéž, s. 82–83.

<sup>426</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 67.

### 5.3.2. Možnost vyloučit subsidiární právní úpravu a dopady takového ujednání

Naprostá většina ustanovení ObčZ o společenské smlouvě je pro použití ve smlouvě o výstavbě dispozitivní. Důvodová zpráva k ObčZ, a z ní vycházející právní nauka, zmiňují jen tři případy ustanovení zákona u společenské smlouvy mající donucující povahu.<sup>427</sup>

Všechna kogentní ustanovení společenské smlouvy dopadající na smlouvu o výstavbě jsou již rozebrána v předešlém bodě včetně jejich aplikačních problémů. Předně se jedná o ustanovení § 2716 odst. 2 ObčZ o soupisu vkladů do společnosti občanského práva, který je pro smlouvu o výstavbě zakotven i ve speciálním (a rovněž kogentním) ustanovení § 1170 odst. 2 písm. b) ObčZ.<sup>428</sup> Obě uvedená ustanovení zákona tak smluvní strany musí aplikovat společně a ve smlouvě o výstavbě jim dostát. Dalším je ustanovení § 2735 ObčZ obsahující právo každé smluvní strany na kontrolu hospodaření společnosti. Ve třetím případě se pak jedná o ustanovení §§ 2736 až 2738 ObčZ upravující práva a povinnosti smluvních stran ke třetím osobám.<sup>429</sup>

Smluvní strany často přistoupí ke všeobecnému ujednání o vyloučení aplikace ustanovení o společnosti na smlouvu o výstavbě. Důvod, který je k tomu zřejmě vede, spočívá ve snaze předejít neočekávaným právním důsledkům ze závazku relativně náročného na uchopení, respektive prakticky často nepoužívaného. Takové ujednání nevyloučí aplikaci shora uvedených kogentních norem.<sup>430</sup> Jeho negativním důsledkem pak může být absence konkrétní podpůrné právní úpravy ve zvláštní závazkové části ObčZ, která bude v případě potřeby logicky znamenat subsidiární použití zcela obecných ustanovení o závazcích nebo o právních jednáních.

Je tak namístě při tvorbě smlouvy o výstavbě vždy uvažovat o konkrétní, podpůrné a přiměřené aplikaci ustanovení ObčZ o společnosti, k vyloučení této aplikace přistupovat obezřetně a odůvodněně a vyloučenou právní úpravu nahradit odlišnými, pro danou smlouvu individuálními, ujednáními práv a povinností.

---

<sup>427</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1161 (dnes ustanovení § 1170), s. 859.

<sup>428</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 67.

<sup>429</sup> Tamtéž, s. 68.

<sup>430</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 39.

### 5.3.3. Zhodnocení přínosů a záporů

Celkem vzato lze zákonný odkaz na přiměřené použití smlouvy o společnosti pro smlouvu o výstavbě vnímat kladně. Odpadá tím polemika, o jaký typ závazku se vlastně jedná, zda smlouva o výstavbě je, či není konkrétním smluvním typem řazeným mimo závazkovou část ObčZ, respektive zda je snad výstavba zcela samostatným závazkem. Zákonný odkaz rovněž významně zjednodušuje a zpřehledňuje samu legislativní úpravu smlouvy o výstavbě, která se nadále omezuje na normování skutečných odlišností u sdružení osob za účelem výstavby domu s jednotkami od jiných takových osobních sdružení. Obdobně lze za přínos považovat i navedení aplikační praxe na konkrétní subsidiární právní úpravu použitelnou pro případy, kdy smlouva o výstavbě tzv. mlčí.

Na druhou stranu je v konkrétních případech uvedený zákonný odkaz významně problematický. Prvně existují situace, kdy smluvní strany odkaz zcela přehlédnou, ve smlouvě o výstavbě se k němu svými ujednáními nevyjádří, ani svá práva a povinnosti odlišně neupraví. Tento v praxi stále méně častý jev, který nelze odstranit jinak než právní osvětou, může vést k přiměřené aplikaci významně problematických právních pravidel. Jako příklad poslouží pravidla o vystoupení a vyloučení smluvní strany, která mají v poměrech smlouvy o výstavbě závažné právní důsledky ve vypořádání vztahů,<sup>431</sup> nebo pravidlo o vyloučení dědice smluvní strany z účasti na smlouvě, nebylo-li cíleně ujednáno jinak.

Za zásadně problematické je pak potřeba vnímat přiměřené použití ustanovení o společnosti na výstavby dle ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ, tedy na nástavby, přístavby či stavební úpravy jednotek v již existujících bytových spoluvlastnictvích. Smluvní strany smlouvy o výstavbě v těchto případech nemají zájem na sdružení se, na společném vkládání prostředků, na společné odpovědnosti či ručení vůči třetím osobám, ani na společném nesení ztrát z takové výstavby. Smlouvu o výstavbě vnímají jako nástroj k transformaci dosud společného prostoru na věc v právním slova smyslu (na jednotku) a její prodej za úplatu. Společný účel, za kterým by bylo možno v takovém případě uvažovat o sdružení, je velmi omezený a je v zásadě naplněn úhradou dohodnuté ceny ze strany (nového) stavebníka ve prospěch vlastníků jednotek.<sup>432</sup> Pro tuto formu výstavby by tak měl legislativně nastat zásadní odklon od přiměřeného použití ustanovení o společnosti, popřípadě významné omezení tohoto použití. Smluvní strany (v bytovém spoluvlastnictví často laici), které by nevěnovaly

---

<sup>431</sup> Podrobněji kapitola čtvrtá této rigorózní práce.

<sup>432</sup> Přičemž k úhradě této ceny dochází zpravidla po uzavření smlouvy, nikoli až po skončení výstavby.

dostatečnou pozornost všem zákonným ustanovením o společnosti, by v těchto případech byly lépe chráněny před negativními, a zjevně nelogickými, důsledky uzavření smlouvy.

#### 5.4. Vztah smlouvy o výstavbě a prohlášení vlastníka

Prohlášení vlastníka jako ústřední dokument bytového spoluvlastnictví<sup>433</sup> a nejčastější právní jednání vedoucí k jeho vzniku<sup>434</sup> má nezbytné souvislosti a přímé dopady na právní vztahy ze smlouvy o výstavbě. Některým z těchto aspektů či vzájemným ovlivněním obou dokumentů byly v této rigorózní práci již věnovány samostatné výklady (například náležitostí prohlášení vlastníka jako podstatným náležitostí smlouvy o výstavbě nebo povinnosti SVJ zakládat změny prohlášení provedené i smlouvou o výstavbě do veřejného seznamu a veřejného rejstříku). V této kapitole je výklad soustředěn zejména na vzájemnou koexistenci obou právních jednání v již existujícím bytovém spoluvlastnictví, v němž dochází ke změnám.

Pakliže je bytové spoluvlastnictví založeno smlouvou o výstavbě, jsou ujednání smlouvy odpovídající náležitostí prohlášení vlastníka<sup>435</sup> ujednáními přetrvávajícími i po zániku závazku ze smlouvy o výstavbě jejím splněním. Jedná se o ujednání věcněprávní povahy upravující základní právní vztahy v daném bytovém spoluvlastnictví. Přetrvávají tak po splnění smlouvy nadále, a to bez ohledu na osobu konkrétního vlastníka jednotky, respektive spoluvlastníka společných částí dělené nemovitosti. Ačkoli tato právě popsaná část smlouvy o výstavbě sama není *prohlášením vlastníka*, po dokončení výstavby se tak v praxi chová. Budoucí změny těchto věcněprávních ujednání (bývalé) smlouvy o výstavbě<sup>436</sup> zjevně nebudou vyžadovat nové uzavření smlouvy o výstavbě všemi vlastníky jednotek v domě, nýbrž budou probíhat v zásadě postupem podle ustanovení § 1169 ObčZ. Tento závěr, ačkoli na první pohled popírá princip smluvního práva,<sup>437</sup> je však jediný přijatelný, pakliže by nemělo docházet ke znevýhodnění spoluvlastníků odlišným přístupem

---

<sup>433</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, Právní rozhledy, 2020, č. 13-14, s. 473.

<sup>434</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 33.

<sup>435</sup> Ustanovení § 1170 odst. 2 písm. a) ObčZ.

<sup>436</sup> Předpokládejme pro tento příklad standardní změny prohlášení jako jsou změny společných částí, nikoli změny či zřizování jednotek.

<sup>437</sup> Totiž, že změnu smlouvy lze provést jen dohodou (všech) smluvních stran.

k nemovitostem rozděleným prohlášením vlastníka a k nemovitostem rozděleným smlouvou o výstavbě.

Smlouva o výstavbě je v nemovitosti již rozdělené na jednotky vždy právním důvodem změny prohlášení vlastníka.<sup>438</sup> Náležitosti, které obsahuje podle ustanovení § 1170 odst. 1 písm. a) ObčZ, jsou v takovém případě základem oné věcněprávní změny v dělené nemovitosti. Za zmínku pro tyto případy stojí nenápadné, avšak v praxi zásadní právní pravidlo obsažené v ustanovení § 1169 ObčZ, které stanoví povinnost vyžádat si ke změně prohlášení písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva. Ten je třeba opatřit i v případě změny prohlášení výstavbou. V praxi se bude jednat nejčastěji o zástavního věřitele (banku) oprávněného ze zástavního práva zajišťujícího úvěr na nákup jednotky, avšak může jít i o osobu oprávněnou ze služebnosti.<sup>439</sup> Doložení uvedeného souhlasu je vyžadováno rovněž ze strany katastrálních úřadů.<sup>440</sup>

Smlouva o výstavbě naopak není právním důvodem změny prohlášení vlastníka v případech sloučení či rozdělení dosavadních jednotek bez zásahu do společných částí či spoluvlastnických podílů všech vlastníků jednotek v dělené nemovitosti.<sup>441</sup> Tento právní názor nebyl za právní úpravy vlastnictví bytů dle BytZ všeobecně uznáván. Existovaly výhrady k takové dispozici s jednotkami pouhou změnou prohlášení vlastníka bez uzavření smlouvy o výstavbě všemi spoluvlastníky dělené nemovitosti.<sup>442</sup> Mezi základní argumenty patřilo jak legislativní uchopení ustanovení § 11 odst. 5 BytZ, tak i povaha smlouvy o výstavbě aplikující se na změny jednotek a změny spoluvlastnických podílů na společných částech (obojího se totiž sloučení či rozdělení jednotek dotýká). Tento právní názor byl však zejména praxí překonán. V současné době se ke sloučení či rozdělení jednotek, při kterém nedochází k zásahům do společných částí nebo ke změnám poměrů podílů na společných částech všem vlastníků jednotek, uzavření smlouvy o výstavbě nevyžaduje.

---

<sup>438</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku*, Právní rozhledy, 2013, č. 15-16, s. 553.

<sup>439</sup> Tamtéž, s. 556.

<sup>440</sup> Katastrální úřady uvedené vyžadují dokonce u zřízení či změny jednotek vymezených dle BytZ (bod 5.5.2.1.3.1 písm. d) Návodu ČÚZK).

<sup>441</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku*, Právní rozhledy, 2020, č. 13-14, s. 477.

<sup>442</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (I. část)*, Obchodněprávní revue, 2011, č. 5, s. 133.

Postačí změna prohlášení dle ustanovení § 1169 ObčZ.<sup>443</sup> Uvedený posun je logický a lze jej jednoznačně přivítat.

### 5.5. Zřízení či změna jednotky vymezené podle BytZ za účinnosti ObčZ

Vznikem dichotomie jednotek v našem právním řádu účinností ObčZ<sup>444</sup> vyvstala otázka právního uchopení vzniku nebo změny jednotek vymezených dle BytZ za účinnosti aktuální právní úpravy bytového spoluvlastnictví. S ohledem na přechodné ustanovení § 3063 ObčZ je vyloučeno, aby v jedné dělené nemovitosti existovaly jednotky obojího druhu, respektive, aby vedle sebe v jedné nemovitosti existovalo vlastnictví bytů dle BytZ a bytové spoluvlastnictví dle ObčZ.<sup>445</sup>

Předně, smlouva o výstavbě uzavřená ještě před nabytím účinnosti ObčZ, tedy před 1. 1. 2014, se v plném rozsahu i nadále řídí právní úpravou BytZ. Pro takovou smlouvu i nadále platí ustanovení §§ 17 až 19 BytZ, a to i po 1. 1. 2014.<sup>446</sup> Kdyby do dnešního dne podle takto uzavřené smlouvy o výstavbě nebylo vlastnictví jednotek zapsáno do katastru nemovitostí, vznikne jejím splněním stále ještě vlastnictví bytů dle BytZ. Uvedený závěr plyne mimo jiné z obecných přechodných ustanovení § 3028 odst. 2 a odst. 3 ObčZ.<sup>447</sup>

Občanský zákoník výslovně dovoluje v ustanovení § 3028 odst. 3 ObčZ stranám smlouvy (smlouvy obecně, nikoli jen smlouvy o výstavbě) podřídit se svým ujednáním právní úpravě ObčZ. Tomáš Dvořák prezentoval názor, podle kterého mohou smluvní strany tímto způsobem před okamžikem, v němž by nastaly věcněprávní účinky smlouvy o výstavbě, do ujednání o podřízení se režimu ObčZ zahrnout i přeměnu smlouvou sjednaného

---

<sup>443</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku*, Právní rozhledy, 2013, č. 15-16, s. 555.

<sup>444</sup> Dvojímu pojetí jednotky v našem právním řádu se podrobněji věnuje výklad u pojmu *jednotka* v první části této rigorózní práce.

<sup>445</sup> ČÁP, Zdeněk. In: In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.*, s. 1448.

<sup>446</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*, Právní rozhledy, 2018, č. 10, s. 344–345.

<sup>447</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 81.

a dosud nevzniklého vlastnictví bytů dle BytZ na bytové spoluvlastnictví dle ObčZ.<sup>448</sup> S ohledem na uplynutí téměř deseti let od účinnosti ObčZ takový jev již nebude v praxi častý.

Naopak zcela běžně bude řešena situace, kdy má v současné době dojít ke změně jednotky vymezené původně dle BytZ nebo ke vzniku nové jednotky v domě s vlastnictvím bytů dle BytZ. Na okraj nutno podotknout, že jiný případ změny nebo zřízení jednotek dle BytZ výstavbou již není dle současné právní úpravy možný.<sup>449</sup> V uvedeném případě se smlouva o výstavbě, byť má jít o změnu právních poměrů jednotek dle BytZ, uzavírá dle ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ.<sup>450</sup> Tento závěr přijaly i katastrální úřady, když v Návodu ČÚZK takový postup výslovně předvídají.<sup>451</sup> Smluvní strany v těchto případech nemusejí co do svých práv a povinností k výstavbě sjednávat náležitosti smlouvy dle BytZ. Použije se na ně ObčZ, a to včetně přiměřeného použití ustanovení o společnosti.<sup>452</sup>

Uvedený závěr je však s ohledem na zmíněné přechodné ustanovení § 3063 ObčZ použitelný toliko na sjednání práv a povinností stran smlouvy o výstavbě závazkové povahy. Naopak u věcněprávních ujednání smlouvy o výstavbě (uzavírané po 1. 1. 2014 na zřízení či změnu jednotek dle BytZ) je třeba důsledně aplikovat právní úpravu vlastnictví bytů, a tedy BytZ. Bez ohledu na uzavření smlouvy dle ObčZ je tak nezbytné nejen vymežit jednotku, nýbrž i společné části (jako spoluvlastnický podíl na domě a spoluvlastnický podíl na pozemku) v souladu s právní úpravou vlastnictví bytů.

Vzniká zde tak z hlediska teoretického i praktického zajímavá, avšak zjevně nežádoucí právní situace, kdy smlouva o výstavbě uzavíraná v současných právních poměrech musí obsahovat ujednání obou úprav bytového práva. Ty jdou často proti sobě a kladou na adresáta právní normy takřka nesplnitelné nároky na formulaci konkrétních smluvních ujednání.

---

<sup>448</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*, Právní rozhledy, 2018, č. 10, s. 345.

<sup>449</sup> Vznik jednotky dle BytZ výstavbou nového domu s jednotkami na základě smlouvy o výstavbě uzavřené po 1. 1. 2014 již není možný.

<sup>450</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*, Právní rozhledy, 2018, č. 10, s. 344.

<sup>451</sup> Dle bodu 5.5.2.1.1.1 písm. b) Návodu ČÚZK vznikne vlastnické právo k jednotce dle BytZ vzniklé výstavbou formou střešní nástavby, přístavby nebo změnou stavby (vestavbou) po 1. 1. 2014 dle smlouvy o výstavbě uzavřené podle § 1172 odst. 2 ObčZ.

<sup>452</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*, s. 71.



Jako příklad uvedeného slouží otázka převodů či přechodů podílů na společných částech dělené nemovitosti, respektive na pozemku. Dle právní úpravy BytZ bylo nezbytné při zřízení či změně jednotky v domě na jednotky již rozděleném ujednat i převody spoluvlastnických podílů na pozemku tak, aby odpovídaly novému stavu.<sup>453</sup> Obdobné ujednání se vyžaduje od smluvních stran smlouvy o výstavbě uzavírané v současnosti i ze strany katastrálních úřadů.<sup>454</sup> Nicméně ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ, podle něhož se taková smlouva o výstavbě uzavírá (jak je uvedeno výše a jak je předpokládáno i katastrálními úřady), již od 1. 7. 2020 žádný takový převod neupravuje. Vyžaduje pouze ujednání, či spíše stanovení změny podílů na společných částech dělené nemovitosti. Tento zjevný rozpor tak nutí smluvní strany smlouvy o výstavbě do textu smlouvy vkládat obě smluvní formulace (*převádí se a ujednává se změna*, nebo *ujednává se změna převodem*), aby požadavkům právního řádu dostály. Takový legislativní stav, z části zřejmě nechtěně vytvořený účinností Novely ObčZ č. 163/2020 Sb., je nepřijatelný a měl by být co nejdříve napraven.

---

<sup>453</sup> Ustanovení § 21 odst. 3 věta druhá BytZ.

<sup>454</sup> Bod 5.5.2.1.3.1 písm. a) Návodu ČÚZK.

## 6. Forma smlouvy o výstavbě

### 6.1. Písemná forma

Zákon vyžaduje pro uzavření smlouvy o výstavbě písemnou formu, a to zvlášť vyjádřenou normou v ustanovení § 1170 odst. 3 ObčZ. Tento požadavek tak nevyplývá jen z obecného ustanovení § 560 ObčZ, dle kterého vyžaduje písemnou formu právní jednání při nakládání s věcným právem. Smlouva o výstavbě je totiž vedle věcněprávního jednání rovněž zvláštním typem smlouvy o společnosti, která písemnou formu obecně nevyžaduje.<sup>455</sup> Proto zákon formuluje požadavek výslovně tak, aby předešel výkladovým pochybnostem u takto složeného právního jednání. Uvedené předejde rovněž situaci, kdy by se smluvní strany snažily jiná než věcněprávní ujednání v písemném textu vynechat a ponechat na ústní dohodě.

Písemná forma odpovídá též potřebě upravit smlouvou o výstavbě relativně komplexní soubor práv a povinností. Jak je uvedeno na konkrétním případě v části čtvrté této rigorózní práce, může mít smlouva o výstavbě jako vícestranné právní jednání velké množství smluvních stran. Písemná forma tak zajistí mimo jiné v duchu zásady právní jistoty přehlednost, srozumitelnost a určitost jednotlivých ujednání.<sup>456</sup>

Písemná forma je zachována i při jiné než listinné podobě uzavření smlouvy,<sup>457</sup> a to zejména uzavřením elektronicky, jsou-li splněny požadavky ustanovení §§ 561 a 562 ObčZ, případně dalších právních předpisů, na které odkazuje. Těmi se rozumí přímo použitelné nařízení eIDAS<sup>458</sup> a jeho prováděcí zákony č. 297/2016 Sb. a č. 250/2017 Sb.<sup>459</sup> Mezi zákonné požadavky patří mimo jiné projevy vůle stran uzavírajících smlouvu o výstavbě na téže listině. Bez ohledu na flexibilitu elektronického projevu vůle při právním jednání tak není akceptovatelné elektronické (nebo i listinné) vyjádření vůle smluvních stran samostatně.

---

<sup>455</sup> KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, s. 82.

<sup>456</sup> Tamtéž, s. 90.

<sup>457</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 27.

<sup>458</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 ze dne 23. 7. 2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES.

<sup>459</sup> JANOUŠEK, Michal. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 až 654): Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8, s. 1796.

Smlouva o výstavbě je vkladovou listinou při zápisu práv do katastru nemovitostí. Ačkoli tak z hlediska občanského práva není žádána vyšší forma než písemná, v praxi bude pravidelně smlouva o výstavbě uzavírána s úředně ověřenými podpisy všech smluvních stran.<sup>460</sup> Cílem tohoto postupu bude usnadnění průběhu katastrálního řízení, v němž nebude třeba prokazovat pravost podpisu smluvní strany jiným způsobem.<sup>461</sup>

Forma veřejné listiny pro smlouvu o výstavbě není zakázána a na základě zákonného pravidla vyjádřeného v ustanovení § 564 ObčZ<sup>462</sup> ji mohou smluvní strany využít. Nelze ji však doporučit. Z praktických důvodů se tak v praxi zřejmě ani nestane, protože jen uzavření smlouvy v této formě by bylo nesmírně logisticky náročné, nehledě na formální obtíže následných změn právního jednání uzavřením dodatku v téže formě. Smluvními stranami takto zvolená forma by vedla k odstranění i zbylých prvků flexibility, které právní úprava v současné podobě nabízí.

## 6.2. Následky nedodržení písemné formy

Nedodržení písemné formy smlouvy o výstavbě smluvními stranami má za následek neplatnost právního jednání. Za účinnosti BytZ se jednalo vždy o neplatnost absolutní,<sup>463</sup> a to vzhledem k tehdejšímu zákonnému pojetí neplatnosti.<sup>464</sup> V současné právní úpravě půjde nejspíše o relativní neplatnost právního jednání, kdy lze absenci formy projevem vůle smluvních stran dodatečně písemně zhojit.<sup>465</sup>

Ačkoli by bylo možno uvažovat i nad aplikací argumentu, že věcněprávního účelu smlouvy o výstavbě nelze bez předepsané formy dosáhnout, čímž by bylo možno dospět k závěru o neplatnosti absolutní,<sup>466</sup> je namíste se domnívat, že právě s přihlédnutím ke složenosti tohoto právního jednání a jeho významným závazkovým dopadům na smluvní

---

<sup>460</sup> FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek*, s. 40.

<sup>461</sup> Ustanovení § 7 odst. 2 KatZ ve spojení s ustanoveními §§ 63 a 64 KatV.

<sup>462</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 163.

<sup>463</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 5, s. 134.

<sup>464</sup> Ustanovení. § 40 odst. 1 ObčZ 1964.

<sup>465</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví*, s. 58.

<sup>466</sup> HANDLAR, Jiří. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I.*, s. 1865.

strany, nelze takto přísné pojetí neplatnosti přijmout.<sup>467</sup> Po zcela praktické stránce je zřejmé, že bez písemné formy nebude možno výsledek výstavby (vlastnické právo k jednotkám) do veřejného seznamu zapsat. Nicméně uvážíme-li situaci, kdy smluvní strany ústní formou sjednají svůj záměr, postup, financování a zahájí praktické přípravy výstavby (například obstarání si úvěru nebo materiálu) ve formě jednotlivých plnění, je správným výkladem umožnit jim napravení absentující formy právního jednání konvalidací, spíše než prohlásit jejich dosavadní vzájemná plnění za plnění bez právního důvodu. Tento argument společně se zásadou, že na právní jednání je třeba hledět spíše jako na platné než jako na neplatné,<sup>468</sup> pak podporuje právě závěr o relativní neplatnosti smlouvy o výstavbě pro absenci písemné formy.

V souvislosti s písemnou formou je potřeba závěrem poukázat na rozhodnutí soudní praxe,<sup>469</sup> které pro konkrétní případ odhlédlo od požadavku důsledné písemné formy konkrétní zákonné náležitosti smlouvy o výstavbě. Uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR v právním prostředí úpravy vlastnictví bytů dle BytZ u nástavby nové jednotky v dělené nemovitosti konstatovalo platnost smlouvy o výstavbě i při absentujícím písemném ujednání o způsobu správy společných záležitostí smluvních stran a správy společné nemovitosti během výstavby.<sup>470</sup> Z odůvodnění plyne, že tento přístup soud zvolil i s ohledem na neexistenci plurality subjektů v daném vlastnictví bytů a právě s přihlédnutím k předmětu smlouvy, tedy konkrétně k nástavbě jednotky. Současná právní úprava bytového spoluvlastnictví v zásadě uvedený závěr soudu kvituje a přenáší i do aktuálního zákonného textu. Občanský zákoník takové smluvní ujednání již jako podstatnou náležitost smlouvy o výstavbě nenařizuje<sup>471</sup> a ponechává ji na úpravě přiměřeně použitelných ustanovení zákona o společnosti.<sup>472</sup>

---

<sup>467</sup> Obdobně také DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 27.

<sup>468</sup> Ustanovení § 574 ObčZ.

<sup>469</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1473/2012.

<sup>470</sup> Tato náležitost smlouvy o výstavbě byla upravena v ustanovení § 18 odst. 1 písm. e) BytZ.

<sup>471</sup> Správa společných záležitostí, respektive společné nemovitosti pro dobu během výstavby již není upravena jako náležitost smlouvy o výstavbě v ustanovení § 1170 odst. 2 ObčZ.

<sup>472</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1161 (dnes ustanovení § 1170), s. 859.

## 7. Komparační analýza

### 7.1. Odlišení od jiných smluvních typů

Smlouvu o výstavbě je nezbytné zásadním způsobem odlišit od jiných typů smluvních závazků, které upravuje ObčZ. Předně, sama smlouva o výstavbě není samostatným smluvním typem, respektive právní titulem zcela samostatného závazku, který by byl postaven na roveň například koupi nebo darování. Smlouva o výstavbě je dle aktuální právní úpravy zvláštním typem závazku zvaného společnost,<sup>473</sup> jehož ustanovení v §§ 2716 až 2746 ObčZ se na smlouvu o výstavbě použijí přiměřeně.<sup>474</sup> Předmětem závazku ze společnosti, a tedy za specifických podmínek i ze smlouvy o výstavbě, je sdružení osob na základě smlouvy za společným účelem. K němu mají všechny smluvní strany smlouvy o společnosti stejný poměr i na něm mají stejný zájem.<sup>475</sup>

Smlouva o výstavbě je dále nadána zvláštními věcněprávními účinky souvisejícími s jejím účelem. Ve smluvní praxi, tedy v textu smlouvy, se tato věcněprávní specifika projevují zejména ujednáním podstatných náležitostí dle ustanovení § 1170 ObčZ. Pakliže by smluvní strany uzavřely na výstavbu domu s byty jinou smlouvu než smlouvu o výstavbě, požadovaný věcněprávní důsledek spočívající ve vzniku nebo změně jednotek, by nenastal.<sup>476;477</sup>

Uvedená právní vymezení aplikující se na smlouvu o výstavbě je tak třeba vnímat jako základní rozdíl v následujícím odlišení smlouvy o výstavbě od jiných smluvních typů.

#### 7.1.1. Smlouva o dílo

Předmětem záměny se může na první pohled stát smlouva o výstavbě a smlouva o dílo. Smlouva o výstavbě není smlouvou o dílo a naopak, ačkoli právnímu laikovi se může předmět

---

<sup>473</sup> Důvodová zpráva k návrhu ObčZ, k původnímu návrhu § 1161 (dnes ustanovení § 1170), s. 858.

<sup>474</sup> Ustanovení § 1170 odst. 1 věta druhá ObčZ.

<sup>475</sup> DVOŘÁK, Tomáš. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.*, s. 371.

<sup>476</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 897.

<sup>477</sup> ČÁP, Zdeněk. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.*, s. 471.

jejich plnění zdát podobný.<sup>478</sup> Z hlediska praktického není vyloučena podobnost ve výsledku obou smluvních typů ve skutečném světě. Oba smluvní typy mohou v obecné rovině strany dovést ke vzniku nové věci v právním slova smyslu. Každý ze smluvních typů tak však činí zcela odlišnými právními nástroji i odlišnou úpravou práv a povinností smluvních stran.

Podstatou závazku díla je vztah mezi zásadně dvěma smluvními stranami, zhotovitelem a objednatelem.<sup>479</sup> Zhotovitel se zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele plnění (dílo) spočívající převážně ve své činnosti a objednatel se zavazuje dílo převzít a uhradit za dílo cenu.<sup>480</sup> Práva a povinnosti smluvních stran jsou tak na rozdíl od smlouvy o výstavbě striktně rozděleny. Z hlediska praktické aplikace lze závazek ze smlouvy o dílo popsat jako zadání zakázky.

K záměně závazku díla se závazkem ze smlouvy o výstavbě dochází mimo jiné z důvodu, že smlouva o dílo v praxi skutečně nachází své uplatnění u výstaveb domů s jednotkami. Její použití je však v takových případech pouze odvozené od již uzavřené smlouvy o výstavbě a vztahuje se toliko na stavební činnost. Použití smlouvy o dílo na výstavbu domu s jednotkami je navíc dobrovolné.

Jako praktický příklad odlišení obou smluvních typů poslouží následující situace. Smluvní strany (stavebníci) uzavřou smlouvu o výstavbě nového domu s jednotkami, na jejímž základě se zaváží sdružit své vklady v podobě pozemku a peněžních prostředků za účelem výstavby domu s jednotkami třetím subjektem, který si na výstavbu objednájí (smluvní strany se tedy nezaváží vystavět dům svépomocí). Stavebníci, popřípadě jimi jmenovaný správce,<sup>481</sup> v postavení objednatele, teprve s takovým třetím subjektem, v postavení zhotovitele, uzavírají smlouvu o dílo, jejímž předmětem jsou stavební práce zhotovitele vedoucí ke stavbě domu s byty za úplatu. Vystavěním domu s byty tímto zhotovitelem dochází zpravidla ke splnění závazků z obou smluv. Splněním smlouvy o výstavbě dojde k nabytí vlastnických práv stavebníků k jednotkám a vzniku bytového spoluvlastnictví. Splněním smlouvy o dílo dojde ke vzniku nároku zhotovitele na úhradu

---

<sup>478</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, Obchodněprávní revue, 2011, č. 5, s. 135.

<sup>479</sup> TINTĚRA, Tomáš. In: TINTĚRA, Tomáš, Pavel PETR a kol. *Základy závazkového práva*, s. 143.

<sup>480</sup> ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-519-0, s. 2.

<sup>481</sup> Ustanovení § 2731 ObčZ.

celé ceny provedeného díla. Zhotovitel se tak navzdory skutečnosti, že stavbu postavil na svůj náklad a nebezpečí, vlastníkem jednotky nestane.

### 7.1.2. Kupní smlouva

V případě provádění nástavby, přístavby nebo stavební úpravy v domě s již vymezenými jednotkami,<sup>482</sup> dochází k prvotní myšlenkové záměně kupní smlouvy a smlouvy o výstavbě. Patrný je tento jev zejména u půdních vestaveb do již existujících domů s jednotkami, v nichž má být dosud společná část přebudována na novou jednotku, popřípadě u rozšiřování stávajících jednotek o prostory dosud společných částí.<sup>483</sup>

Vlastníci stávajících a nedotčených jednotek, kteří nemají v úmyslu stavební záměr sami realizovat a jsou žádáni stavebníkem (osobou, která má úmysl na základě smlouvy o výstavbě zřídit či změnit jednotku) o uzavření smlouvy, vnímají takovou smlouvu převážně jako smlouvu kupní.<sup>484</sup> „Odprodávají“ přece svůj spoluvlastnický podíl. Tento závěr je zcela mylný, a to z důvodu, že podíl na společných částech není samostatnou věcí v právním slova smyslu, je součástí jednotky,<sup>485</sup> a není tedy samostatně převoditelný.<sup>486</sup>

Koupě je závazkem mezi prodávajícím a kupujícím mající za cíl směniti peněžní prostředky (cenu) výhradně za věc v právním slova smyslu.<sup>487</sup> Již tato teze ve světle uvedeného výkladu postačuje k odlišení obou smluvních typů. Je však otázkou, zdali by právo nemělo na společenskou situaci spočívající v odlišném právním vnímání shora popsaných a poměrně častých případů zřízení a změn jednotek reagovat.

Z podaného výkladu je zřejmé, že se tak nemůže při zachování základních atributů obou právních institutů stát. Právní úprava smlouvy o výstavbě uzavírané dle ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ se *de lege ferenda* nemůže svým obsahem blížit koupi.

---

<sup>482</sup> Tedy postupem dle ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ.

<sup>483</sup> Jako příklad může sloužit rozšíření jednotky v přízemí domu o prostory s ním sousedící, například dosud společné kolárny či kočárkárny.

<sup>484</sup> POKORNÝ, Tomáš. *Smlouva o výstavbě I. díl* [online], dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-vystavbe-1-dil-102004.html>.

<sup>485</sup> Ustanovení § 1159 ObčZ.

<sup>486</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekonstrukci soukromého práva – základní otázky*, STUDIA IURIDICA Cassoviensia, [online], s. 87.

<sup>487</sup> TINTĚRA, Tomáš. In: TINTĚRA, Tomáš, PAVEL PETR a kol. *Základy závazkového práva*: s. 37.

Aby totiž k takovému přiblížení obou institutů mohlo dojít, musel by být popřen základ jednoho (prodej věci v právním slova smyslu u koupě), nebo druhého (podíl na společných částech jako součást jednotky v bytovém spoluvlastnictví) institutu. Řešení uvedené otázky je tak třeba hledat spíše v propracovanější právní úpravě samotného institutu výstavby dle ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ a v jeho komplexnější a od typické smlouvy o výstavbě odlišnější právní úpravě.<sup>488</sup>

## 7.2. Zahraniční komparace

Při výkladu týkajícím se smlouvy o výstavbě nelze opomenout zahraniční srovnání. V daném kontextu je třeba upozornit, že jeho rozsah je úměrný omezené existenci právní úpravy smlouvy o výstavbě *stricto sensu* v zahraničních právních řádech. Jak uvádí Tomáš Dvořák, právní úpravu „*smlouvy o výstavbě neobsahují právní úpravy vlastnictví bytů ve Francii, SRN, Rakousku, Nizozemsku, Ontariu, Québecu a Norsku [...] a není obsažena ani ve Vzorovém zákone o kondominiu v USA.*“<sup>489</sup> Tato skutečnost je nutným omezením srovnání zkoumaného právního institutu se zahraničními právními úpravami. Přesto ve zkoumaných právních řádech lze provést alespoň základní komparaci se zahraničními přístupy vedoucími ke vzniku bytového spoluvlastnictví při výstavbě domu s byty odlišným způsobem.

### 7.2.1. Francie

Francouzská právní úprava je v tuzemské literatuře<sup>490</sup> často dávana za příklad zrodu moderního institutu vlastnictví bytů v evropském kontextu. Konkrétně je zmiňováno dnes již zrušené ustanovení Art. 664 Code civil (francouzského občanského zákoníku) v jeho původním znění účinném mezi lety 1804 až 1938. Toto ustanovení, ač výslovně neupravovalo pravidla pro dělení budov,<sup>491</sup> bylo legislativním základem pro takové právní

---

<sup>488</sup> Například výrazné omezení přiměřeně použitelných ustanovení o společnosti, významnější odlišení smluvních stran (vlastníci jednotek a stavebník) a jejich práv a povinností.

<sup>489</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (2. část)*, Obchodněprávní revue, 2011, č. 6, s. 172.

<sup>490</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 52.

<sup>491</sup> Ustanovení Art. 664 Code civil upravovalo v zásadě pouze údržbu budov již fakticky rozdělených na byty, například pravidlo o společné údržbě hlavních stěn a střechy domu, nebo povinnost vlastníka ve vyšším patře starat se o schodiště k němu vedoucí z patra pod ním.



uvažování. V právním řádu dnešní Francie na ně navazuje již několikátý samostatný právní předpis, konkrétně zákon o spoluvlastnictví nemovitostí z roku 1965.<sup>492</sup> Ačkoli tento zákon stojí samostatně, dovedla například Michaela Zuklínová, že se v zásadě jedná o součást Code civil.<sup>493</sup> Ve francouzské odborné literatuře se lze pak setkat i s opačným názorem zahrnujícím významnou kritiku existence tímto způsobem oddělené právní úpravy vlastnictví bytů od občanskoprávního kodexu.<sup>494</sup>

**Exkurz:** Při pozorném čtení shora uvedeného je jistě namístě otázka, jak mohlo vlastnictví bytů ve Francii po více než století (1804 až 1938) fungovat bez jakékoli jiné právní úpravy než jediného ustanovení právního předpisu regulujícího navíc pouhý důsledek dělení nemovitostí. Pomineme-li francouzskou soudní praxi 19. století, která Code civil bezesporu dotvářela,<sup>495</sup> je odpovědí na položenou otázku nízká četnost bytových vlastnictví ve Francii. Jak uvádí francouzská literatura,<sup>496</sup> až do první světové války bylo možno setkat se s děleným vlastnictvím nemovitostí ve Francii prakticky jen ve dvou městech, navíc výhradně kvůli specifickým podmínkám v nich. Konkrétně v Grenoblu kvůli nedostatku stavební půdy způsobenému zeměpisným umístěním města mezi mokřady a v Rennes kvůli požáru města v roce 1720.<sup>497</sup>

Současná francouzská právní úprava spoluvlastnictví nemovitostí<sup>498</sup> v děleném režimu, naposledy významně novelizovaná ke dni 1. 6. 2020,<sup>499</sup> vychází z kombinace obligatorního a fakultativního přístupu. Základní premisou je povinná existence tohoto právního režimu ve všech nemovitostech (bytových domech) či jejich částech, které slouží k bydlení a byly rozděleny mezi více spoluvlastníků.<sup>500</sup> Fakultativně pak zákon dovoluje použití

---

<sup>492</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

<sup>493</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě)*, Právník, 1994, č. 3, s. 212.

<sup>494</sup> TOMASIN, Daniel. *Appropriation et copropriété des immeubles bâtis: Colloque : Qu'en est-il de la propriété ? L'appropriation en débat*, Droit et Ville, 2006, č. 61, Toulouse, s. 268–269.

<sup>495</sup> Například Pavel Petr uvádí rozhodnutí francouzského kasačního soudu (*Cour de Cassation*) ze dne 5. 11. 1886 týkající se vztahů dělených nemovitostí a superficiální zásady (PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 52.)

<sup>496</sup> MALAURIE, Philippe a Laurent AYNÈS. *Les Biens*. 4. vydání. Paříž: Defrénois - Lextenso éditions, 2010. ISBN 978-2-85623-154-8, s. 225.

<sup>497</sup> Tamtéž v poznámce pod čarou č. 100, s. 225.

<sup>498</sup> Volný překlad francouzskou legislativou používaného pojmu *la copropriété des immeubles bâtis* (spoluvlastnictví postavených nemovitostí).

<sup>499</sup> Francouzským právním předpisem: Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

<sup>500</sup> REBOUL-MAUPIN, Nadège. *Droit des biens*. 9. vydání. Paříž: DALLOZ, 2022. ISBN 978-2-247-21525-6, s. 756.

na jiné než bytové nemovitosti, pakliže jsou splněny další podmínky spočívající například v neexistenci právnické osoby zajišťující správu takových budov.<sup>501</sup> Zákonem je ve Francii rovněž předpokládáno dělení práva stavby.<sup>502</sup>

V dělených nemovitostech je následně předpokládán i vznik právnické osoby odpovědné za správu dělené nemovitosti označované ve francouzštině jako *le syndicat des copropriétaires*.<sup>503</sup> Právní úprava, obdobně jako v České republice, rozlišuje společné části nemovité věci a upravuje i práva a povinnosti spoluvlastníků ke společné nemovitosti.<sup>504</sup>

Aby k existenci spoluvlastnictví dělené nemovitosti mohlo dle francouzského právního řádu vůbec dojít, musí být budova s byty nejdříve postavena.<sup>505</sup> Z uvedeného pravidla tak *a contrario* vyplývá nemožnost uzavřít jakoukoli dohodu či smlouvu stavebníků o vzniku děleného spoluvlastnictví samotnou výstavbou, respektive vylučuje uzavření takového právního jednání s věcněprávními účinky před existencí samotné budovy s byty. Smlouvu o výstavbě či její obdobu ve francouzském právním řádu tedy nalézt nelze. Na tomto místě je vhodné pouze doplnit, že právním jednáním zakládajícím ve Francii spoluvlastnictví dělené nemovitosti je statut spoluvlastnictví (*règlement de copropriété*), v němž je nezbytné vymezit popis budovy s rozdělením spoluvlastnictví, společné části a práva a povinnosti spoluvlastníků například i včetně poplatkových povinností.<sup>506</sup>

### 7.2.2. Švýcarsko

Švýcarská právní úprava vlastnictví bytů je co do legislativního vymezení obsažena ve švýcarském občanském zákoníku,<sup>507</sup> a co do obsahového je vystavěna na principu tzv. patrového vlastnictví (*propriété par étages*). Předmětem bytového spoluvlastnictví jsou zde vymezené celky, celá patra nebo jejich části, vyčleněná mezi spoluvlastníky společné nemovitosti. O vlastnictví tak, jak jej lze chápat v České republice, se však doslova nejedná.<sup>508</sup>

---

<sup>501</sup> MALAURIE, Philippe a Laurent AYNÈS. *Les Biens*, s. 227.

<sup>502</sup> Art. 1 (3) francouzského zákona o spoluvlastnictví nemovitostí z roku 1965.

<sup>503</sup> MALAURIE, Philippe a Laurent AYNÈS. *Les Biens*, s. 240.

<sup>504</sup> Tamtéž, s. 231–237.

<sup>505</sup> REBOUL-MAUPIN, Nadège. *Droit des biens*, s. 757.

<sup>506</sup> Tamtéž, s. 763–764.

<sup>507</sup> Úpravu lze nalézt mezi Art. 712a–712t švýcarského občanského zákoníku.

<sup>508</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 88.

Vyčleněná patra či jejich části jsou totiž spoluvlastníkům udělena jako tzv. předmět výlučného práva (*objet du droit exclusif*),<sup>509</sup> nikoli jako samostatné věci v právním slova smyslu.

Takto vyčleněny mohou být části nemovitosti, zahrnují-li byty, obchodní či jiné prostory. Naopak není připuštěno zahrnout části budovy, které jsou podstatné pro její zachování (obvodové stěny či střechu) nebo prostory sloužící k užívání i jiným spoluvlastníkům.<sup>510</sup>

Vznik švýcarského typu patrového vlastnictví je předně vázán na zápis do tamního katastru nemovitostí.<sup>511</sup> Právní jednání, na základě kterého k takové změně věcných práv dochází, rozlišuje švýcarská právní úprava podle toho, zda je konkrétní nemovitá věc již ve spoluvlastnictví (pak se jedná o smlouvu o zřízení patrového vlastnictví), anebo zda je ve výlučném vlastnictví jediné osoby (pak se jedná o prohlášení tohoto výlučného vlastníka o vytvoření patrového vlastnictví).<sup>512</sup> Uvedené právní jednání v obou případech vyžaduje vymezení zmíněných předmětů výlučných práv společně se spoluvlastnickým podílem na společné věci.<sup>513</sup> Za zmínku stojí, že uvedená ustanovení švýcarského občanského zákoníku výslovně počítají s možností zřídit patrové vlastnictví i v právu stavby.<sup>514</sup>

Z popsané konstrukce právních vztahů se podává, že smlouva o výstavbě tak, jak ji chápe český právní řád, by byla ve švýcarském právním prostředí nemyslitelná. Patrové vlastnictví, navzdory svému názvu, vlastnický prvek, a tedy vymezení věci v právním slova smyslu v části budovy, neobsahuje. Z toho důvodu je ve Švýcarsku pojmově vyloučeno, aby bylo možno uzavřít jakýkoli závazek, který by při výstavbě budovy upravoval vznik bytů jako samostatných věcí.

---

<sup>509</sup> Art. 712b švýcarského občanského zákoníku.

<sup>510</sup> BRACONI, Andrea, Blaise CARRON a Pierre SCYBOZ. *Code civil suisse et Code des obligations annotés*. 9. vydání. Basilej: Helbing Lichtenhahn, 2013. ISBN 978-3-7190-3040-7, s. 389–390.

<sup>511</sup> Art. 712d (1) švýcarského občanského zákoníku.

<sup>512</sup> Art. 712d (2) švýcarského občanského zákoníku.

<sup>513</sup> BRACONI, Andrea, Blaise CARRON a Pierre SCYBOZ. *Code civil suisse et Code des obligations annotés*, s. 390–391.

<sup>514</sup> Art. 712d švýcarského občanského zákoníku.

### 7.2.3. Québec

Právní úprava vlastnictví bytů v Québecu,<sup>515</sup> která je součástí tamějšího občanského zákoníku, vychází z rozdělení společné nemovité věci (včetně práva stavby)<sup>516</sup> na jednotlivé části (*fractions de copropriété*), které jsou v tomto právním řádu samostatnými předměty právních vztahů a lze s nimi zcela nebo zčásti disponovat. Každá z těchto vyčleněných částí (jednotek) k sobě pevně váže spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci v podobě zlomku, který k ní náleží.<sup>517</sup> Zákon dokonce upravuje i části vymezené vlastníku jednotky k výlučnému užívání v období tuzemské právní úpravy.<sup>518</sup> Québecká právní úprava se tímto zjednodušeným náhledem tak do jisté míry podobá právní úpravě české.

Bytové spoluvlastnictví v Québecu vzniká výhradně uveřejněním prohlášení, kterým se dosavadní vlastnictví nemovitosti dělí na jednotky ve vlastnictví konkrétních osob.<sup>519</sup> Jak uvádí komentářová literatura ke québeckému občanskému zákoníku, prohlášení o rozdělení vlastnictví na bytové spoluvlastnictví lze učinit jen pro nemovitou věc zahrnující budovu mající vystavěn alespoň plášť budovy tak, aby byla způsobilá pro zápis do katastrálních map.<sup>520</sup> Nelze si tak ujednat smlouvu, na základě které by bylo možno výstavbou přímo nabývat vlastnická práva k bytům a zakládat bytové spoluvlastnictví. Postup u výstavby nové budovy spočívá nejdříve v jejím vystavění jako součásti pozemku, následně v uveřejnění prohlášení o jejím rozdělení.

Toto právní jednání musí mít formu notářského ověření a mimo podpisů všech dosavadních vlastníků dělené nemovitosti obsahuje i projev vůle všech zástavních věřitelů, a dokonce i vlastníka pozemku, je-li spoluvlastnictví zakládáno v právu stavby.<sup>521</sup> Snad jako zajímavost lze doplnit, že změna věcněprávní struktury bytového spoluvlastnictví v Québecu (dle tuzemské terminologie *změna prohlášení*) vyžaduje i spolupodpis právnické

---

<sup>515</sup> Francouzsky *la copropriété divisée d'un immeuble*; anglicky *divided co-ownership of immovables*.

<sup>516</sup> Art. 1038–1040 québeckého občanského zákoníku.

<sup>517</sup> Art. 1041 québeckého občanského zákoníku.

<sup>518</sup> Art. 1047 québeckého občanského zákoníku.

<sup>519</sup> Art. 1038 québeckého občanského zákoníku.

<sup>520</sup> BAUDOUIN, Jean-Louis a Yvon RENAUD. *Code Civil du Québec Annoté: Tome 1*. Montreal, Québec: Wilson & Lafleur Limitée, 2013. ISBN 978-2-89689-131-3, s. 1323.

<sup>521</sup> Art. 1059 québeckého občanského zákoníku.

osoby odpovědné za správu domu a pozemku (*syndicat*), která jako obdoba českého společenství vlastníků vzniká povinně ihned po vzniku bytového spoluvlastnictví.<sup>522;523</sup>

#### 7.2.4. Uniform Condominium Act v USA

Právní řád Spojených států amerických, jakožto federativní republiky, obsahuje v některých právních odvětvích zásadní úskalí spočívající v odlišném uchopení právní úpravy jednotlivými americkými státy. Tímto odvětvím je v USA i právo vlastnictví bytů.<sup>524</sup> Potenciál vzájemně odlišných právních úprav by mohl být tak vysoký, že od počátku zavedení institutu kondominia do právního řádu USA lze pozorovat ohraničení právní úpravy federálními právními předpisy.

První výskyt kondominia lze v USA vysledovat teprve v roce 1961 přijetím National Housing Act. Jak uvádí americká právní nauka,<sup>525</sup> byl tento zákon iniciátorem první vlny vzniku kondominiálních právních úprav jednotlivých států a do roku 1969 umožnil vlastnictví bytů v celých Spojených státech amerických. Vzhledem k potřebě vhodnější právní úpravy reagující zejména na mezery v National Housing Act ukázané v čase,<sup>526</sup> byl v roce 1980 unifikační komisi<sup>527</sup> vytvořen ve formě legislativního vzoru pro všechny americké státy Jednotný zákon o kondominiu (Uniform Condominium Act). Cílem unifikační právní úpravy, která je platná dodnes, bylo mimo jiné i vypracovat jednotné americké řešení, které by zákonodárné sbory jednotlivých amerických států mohly bez dalšího převzít do svých právních řádů.<sup>528</sup>

Základem právní úpravy kondominia dle Jednotného zákona o kondominiu (UCA) je existence jednotky (*unit*) jako samostatného předmětu právních vztahů, k němuž náleží spoluvlastnický podíl na společných částech (*common elements*). Právní úprava

---

<sup>522</sup> Art. 1040 québeckého občanského zákoníku.

<sup>523</sup> Pevnější svázanost vzniku a existence osoby odpovědné za správu domu a pozemku zahrnující nucené členství spoluvlastníků dělené nemovitosti se samotným vznikem bytového spoluvlastnictví (jako právě v Québecu) je dle Pavla Petra typickým znakem kondominia v jeho základní definiční podobě (PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 48).

<sup>524</sup> Common law nepoužívá pojem *vlastnictví bytů*, nýbrž stejný institut označuje jako *kondominium*.

<sup>525</sup> BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources. *Law Library Journal*, 2011, vol. 103:2, s. 264.

<sup>526</sup> Tamtéž, s. 264–265.

<sup>527</sup> *National Conference of Commissioners on Uniform State Laws*, známa také jako *Uniform Law Commission*.

<sup>528</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, s. 7.

zná rovněž obdobu tuzemských společných částí sloužících k výlučnému užívání (*limited common elements*), za které považuje například balkony.<sup>529</sup> Jako základní znak kondominia upravuje UCA též osobu odpovědnou za správu domu v podobě právnické osoby (*unit owners' association* nebo jen *association*) s povinným členstvím vlastníků jednotek, vznikající nejpozději v den prvního převodu jednotky v kondominiu.<sup>530</sup>

Kondominium podle UCA vzniká prohlášením (*declaration*) učiněným jeho původcem,<sup>531</sup> registrovaným u orgánu veřejné moci konkrétního amerického státu.<sup>532</sup> Aby takové prohlášení mohlo být přijato, je vyžadováno (s výjimkou popsanou níže) stavební dokončení jednotek v dělené nemovitosti.<sup>533</sup> Komentář k předmětnému ustanovení UCA dodává, že tato podmínka je zásadním prvkem ochrany nabyvatelů jednotek před jednáním původce prohlášení, který by jednotky před dokončením stavby vymezil, prodal, avšak nikdy nedostavěl.<sup>534</sup>

Výjimka nastíněná výše se týká developerské výstavby jednotek. Je připuštěno, aby za přísnějších podmínek spočívajících zejména v deponování peněžních prostředků od kupujících na úschovní účty či v předložení ověřených listin a záruk prokazujících dostatečnou kompetenci a finanční krytí k provedení výstavby, bylo možné vytvořit kondominium prohlášením developera ještě před stavebním dokončením budovy či jednotek v ní.<sup>535</sup> Developerovi je tímto způsobem dovoleno angažovat na výstavbě konkrétního domu s jednotkami jejich budoucí vlastníky, výhradně však formou nabídky k prodeji a převodu takto právně vymezených, i když dosud fyzicky neexistujících jednotek.

Poslední uvedené se svým účelem a cílem vyznačuje jistou podobností s českou úpravou smlouvy o výstavbě. Nejedná se však o právní jednání stejného typu, jelikož stavebníkem domu s byty je stále výhradně developer. Budoucí vlastníci jednotek nemají možnost (ani povinnost) se do výstavby jakkoli zapojit. Jde tak spíše o nástroj ochrany spotřebitele v developerské výstavbě v USA, než o alternativní přístup k výstavbě domů s byty jejich budoucími vlastníky.

---

<sup>529</sup> Sec. 2-108 UCA.

<sup>530</sup> Sec. 3-101 UCA.

<sup>531</sup> Sec. 2-101 UCA.

<sup>532</sup> Sec. 5-102 UCA.

<sup>533</sup> Sec. 2-101 UCA ve spojení se Sec. 4-120 UCA.

<sup>534</sup> Komentář obsažený v právním předpise k Sec. 2-101 UCA, s. 37.

<sup>535</sup> Sec. 5-103 UCA.

### 7.2.5. Slovensko

Ze shora podaného komparativního výkladu některých zahraničních právních úprav je zjevné, že smlouva o výstavbě je v mezinárodním srovnání zcela raritním právním institutem. Zahraničním právním řádem, který ji však upravuje, je v tomto případě alespoň právní řád slovenský. Důvod podobnosti je zcela zřejmý, český i slovenský právní řád vychází ze stejného základu, a to z právní úpravy osobního vlastnictví k bytům dle OsBytZ z poloviny 60. let 20. století, která již smlouvu vedoucí k výstavbě nových bytů obsahovala. Otázkou může být, do jaké míry se tato bývalá podobnost právních úprav zachovala i po rekonstrukci bytového spoluvlastnictví v České republice.

Vlastnictví bytů je na Slovensku upraveno zvláštním zákonem (nejedná se tak o součást hlavního občanskoprávního kodexu, občanského zákoníku), a to zákonem o vlastnictví bytů platném od 22. 8. 1993.<sup>536</sup> Tento slovenský zákon vychází ze stejných legislativních návrhů, z nichž na počátku 90. let 20. století vycházel i český zákonodárce. I z toho důvodu je systematika zákona dosti podobná našemu bývalému BytZ, obsahově však slovenská právní úprava i nadále vychází z monistické teorie vlastnictví bytů<sup>537</sup> (na rozdíl od BytZ, který vycházel z teorie dualistické).

Smlouvu o výstavbě upravuje slovenský zákon o vlastnictví bytů v části třetí a věnuje jí celkem dvě ustanovení §§ 21 a 22. Smlouvy o výstavbě se výrazně dotýká (jak je uvedeno vzápětí) i ustanovení § 14b odst. 2 písm. e) slovenského zákona o vlastnictví bytů upravující rozhodování vlastníků bytů a nebytových prostor.

Slovenská úprava je vystavěna na významném oddělení forem výstavby dle smlouvy o výstavbě. Předně je slovenská úprava širší, když dovoluje uzavřít smlouvu o výstavbě na takové změny domu, které nezahrnují změny bytů či nebytových prostorů.<sup>538</sup> Dále je však dle slovenského zákona důsledněji než dle českého ObčZ rozlišeno mezi výstavbou nového domu s jednotkami (tzv. na zelené louce) a výstavbou prováděnou nástavbou či vestavbou.

V prvním uvedeném případě právní úprava nevykazuje žádné specifické znaky, které by se významně odlišovaly od české právní úpravy. Ve druhém případě je však k nástavbám a vestavbám v bytových domech přijat liberálnější přístup,

---

<sup>536</sup> Zákon č. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

<sup>537</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, s. 32.

<sup>538</sup> Ustanovení § 21 odst. 4 slovenského zákona o vlastnictví bytů.

když je dovoleno, aby o jejich realizaci rozhodla v souladu s ustanovením § 14b odst. 2 písm. e) slovenského zákona o vlastnictví bytů pouhá dvoutřetinová většina dosavadních vlastníků jednotek v domě. Jak uvádí Marek Valachovič,<sup>539</sup> na Slovensku byla dlouhá léta vedena odborná diskuze nad tím, zda je k uzavření smlouvy o výstavbě na nástavbu či vestavbu potřebná jen ona většina, anebo podpis všech smluvních stran, či dokonce obojí. Konečné vyřešení těchto diskuzí na Slovensku přinesl až nálezní tamějšího ústavního soudu, který uznal za ústavně konformní výklad, kdy je zapotřebí souhlasu pouhé dvoutřetinové většiny.<sup>540</sup> K tomuto závěru se soud přiklonil mimo jiné proto, že právní úprava vyžadující hypoteticky souhlas všech vlastníků jednotek v domě (jak je tomu v České republice) by dle názoru slovenského ústavního soudu v podstatě zabránila funkčnosti rozhodování v poměrech slovenského vlastnictví bytů nemožností dospět ke konsenzu, čímž by byl ohrožen samotný základ celého právního institutu.<sup>541</sup>

Slovenský zákonodárce sice v průběhu času tento čistě většinový přístup k rozhodování o uzavření smlouvy o výstavbě na nástavbu či vestavbu obohatil o jakési právo veta (nezbytný souhlas) vlastníků jednotek přímo sousedících se stavební úpravou,<sup>542</sup> což se setkalo i s kritikou, že jde o postup zpochybňující rovnost hlasů, nicméně i tak lze koncept vnímat pozitivně. Je tím umožněn flexibilnější rozvoj bytových domů i zvýšení četnosti této formy výstavby vedoucí ke zvyšování počtu bytů v již zastavěných centrech větších měst.

Popsané právní úpravě důslednějšího rozdělení forem výstavby s odlišnými právy a povinnostmi odpovídá přístup ke smluvním stranám slovenské smlouvy o výstavbě. Slovenský zákonodárce v tomto směru pracuje s označeními smluvních stran důsledněji, když je třídí právě podle forem výstavby.<sup>543</sup> Jedná-li se o výstavbu nového domu, smluvními stranami jsou stavebníci a jejich postavení je obdobné českým smluvním stranám ve stejném případě. Jedná-li se však o nástavbu či vestavbu do bytového domu s již existujícím bytovým spoluvlastnictvím, stojí na jedné straně smlouvy stavebník (nový subjekt) a na druhé straně

---

<sup>539</sup> VALACHOVIČ, Marek. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-89603-38-1, s. 120.

<sup>540</sup> Nález Ústavného soudu Slovenskej republiky ze dne 3. 7. 2013, sp. zn. PL. ÚS 110/2011.

<sup>541</sup> Z odůvodnění nálezu Ústavného soudu Slovenskej republiky ze dne 3. 7. 2013, sp. zn. PL. ÚS 110/2011.

<sup>542</sup> Například při nástavbě je nezbytný souhlas vlastníka jednotky v podkroví (ustanovení § 14b odst. 3 písm. e) slovenského zákona o vlastnictví bytů).

<sup>543</sup> VALACHOVIČ, Marek. *Vlastnictvo bytov*, s. 116.



smlouvy dosavadní vlastníci jednotek.<sup>544</sup> Tento přístup má zjevně pozitivní efekt i na přehlednost první úpravy a pro aplikační praxi.

Slovenský zákon o vlastnictví bytů neobsahuje výslovný odkaz na přiměřené použití jiného typu závazku (sdružení či společnosti) jako subsidiární právní úpravy. To má vliv, stejně jako tomu bylo v české právní úpravě dle BytZ, na podstatné náležitosti smlouvy, které nuceně obsahují ujednání o právech a povinnostech stran během výstavby,<sup>545</sup> respektive určení osoby oprávněné smluvní strany zastupovat navenek.<sup>546</sup>

Celkově lze právní úpravu smlouvy o výstavbě Slovenské republiky zhodnotit jako uspokojivou. Ačkoli je na první pohled zřetelné, že celý zákon trpí dosud nerealizovanou rekodifikací soukromého práva na Slovensku,<sup>547</sup> odlišení výstavby v její „čisté podobě“ od nástaveb a vestaveb nejen označením stran, avšak i odlišným uchopením jejich práv a povinností, je krokem správným směrem. Bylo by vhodné zvážit aplikaci této slovenské zkušenosti i na nástavby, přístavby a stavební úpravy podle smlouvy o výstavbě v České republice, pakliže by byla debata o drobné přeměně tohoto právního institutu zahájena.

### 7.3. Odlišení od hlavních způsobů výstavby domů s byty

Závěrem celé této rigorózní práce je namíště stručné srovnání vyložené právní úpravy smlouvy o výstavbě s jinými způsoby, kterými lze dosáhnout uspokojování zejména bytové potřeby výstavbou nových domů a bytů.

Je notorií, že bytový fond v České republice je dlouhodobě poddimenzovaný, poptávka po bytech převyšuje jejich nabídku i počet, a to zejména ve větších městech. Tento trend je rovněž jedním z důvodů pro dlouhodobý růst cen bytů a jejich nadhodnocení. Výstavba domů s jednotkami na základě smlouvy o výstavbě je způsobem, jak tuto poptávku uspokojovat vznikem nových objektů k bydlení. Jak bylo v této rigorózní práci průběžně uváděno, četnost jejího využití však není u veřejnosti z různých důvodů, které byly touto prací

---

<sup>544</sup> Tamtéž, s. 117.

<sup>545</sup> Ustanovení § 22 odst. 5 slovenského zákona o vlastnictví bytů.

<sup>546</sup> Ustanovení § 22 odst. 1 písm. e) slovenského zákona o vlastnictví bytů.

<sup>547</sup> Například ustanovení § 21 odst. 1 věta druhá slovenského zákona o vlastnictví bytů upravující výslovně možnost fyzické i právnické osoby být stavebníkem je známkou celkové občanskoprávní úpravy vycházející stále ze základu právních předpisů vzniklých v dobách veřejnoprávní regulace v občanskoprávních vztazích. V České republice takového ustanovení v občanském právu již potřeba není, ačkoli platí totéž.

zkoumány, vysoká. Nabízí se tak otázka, jaké jiné formy výstavby uspokojující bytové potřeby se v právním řádu nabízí a jaké jsou jejich výhody či nevýhody právě oproti smlouvě o výstavbě.

### 7.3.1. Družstevní bydlení

Zakládání bytových družstev<sup>548</sup> za účelem výstavby objektů k bydlení má na rozdíl od výstavby dle smlouvy o výstavbě zcela odlišný základ uspokojování bytové potřeby. Družstevní bydlení není zásadně postaveno na principu vlastnictví bytů. Osoby, a to alespoň tři,<sup>549</sup> se v tomto právním režimu sice také sdružují, nicméně účelem jejich sdružení není výstavba, nýbrž založení právnické osoby obchodně-korporátního typu (bytového družstva). Tato právnická osoba má zajistit bytové potřeby sdružených osob, coby jejích členů.<sup>550</sup> Bytové družstvo je následně subjektem právních vztahů v bytové výstavbě namísto svých (nejen zakládajících) členů. Zpravidla obstará pozemek a peněžní prostředky (buď z vkladů členů nebo částečně úvěrem) a vystaví dům s byty, jako součást pozemku.

*Družstevní byt*, jak jej upravuje zákon,<sup>551</sup> nemusí z pohledu věcných práv existovat jako věc v právním slova smyslu. Na druhou stranu není taková možnost vyloučena,<sup>552</sup> je tedy z pohledu věcných práv možné setkat se v praxi jak s družstevními byty vymezenými jako jednotky, tak s byty bez věcněprávního rozměru. Jinými slovy, není zakázáno, aby v družstevním bydlení vzniklo bytové spoluvlastnictví, byť se vzhledem k tomu, že jediným vlastníkem všech jednotek bude bytové družstvo, o spoluvlastnictví v pravém slova smyslu nejedná.

---

<sup>548</sup> V této části výkladu je pozornost směřována výhradně k bytovým družstvům zakládaným podle současné právní úpravy. Specifika tzv. stavebních nebo lidových bytových družstev upravená zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, jsou s ohledem na komplexnost dané problematiky ponechána stranou.

<sup>549</sup> Ustanovení § 552 odst. 2 ZOK.

<sup>550</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana. In: ČERNÁ, Stanislava, Ivana ŠTENGLOVÁ, Irena PELIKÁNOVÁ a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8, s. 481 a s. 527.

<sup>551</sup> Ustanovení § 729 ZOK.

<sup>552</sup> CILEČEK, Filip. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, Bohumil HAVEL a kol. *Zákon o obchodních korporacích: Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80.7400-799-6, s. 1252.

Zdali vznikne v konkrétním družstevním bydlení vlastnictví bytů, odvisí od účelu, za kterým bylo bytové družstvo založeno. Předně, bylo-li založeno nejen za účelem výstavby domu, avšak i následného dlouhodobého zajišťování bytových potřeb členů družstva, ke vzniku vlastnictví bytů nedojde. Členové bytového družstva nebudou mít možnost nabýt družstevní byty do svého vlastnictví. Na druhou stranu, bylo-li bytové družstvo založeno čistě za účelem výstavby domu s byty, pak po vypořádání všech dluhů vůči třetím osobám, případně po rozhodnutí členské schůze, nebude zpravidla nic bránit vzniku jednotek konstitutivním zápisem do katastru nemovitostí na základě prohlášení bytového družstva.<sup>553</sup>

Druhý z příkladů připomíná postup podle smlouvy o výstavbě. Pakliže má dojít k jejich komparaci, jsou na první pohled zřetelné výhody i nevýhody popsaného postupu. Za zásadní výhodu družstevní výstavby oproti smlouvě o výstavbě lze považovat omezenou odpovědnost osob, které se za tímto účelem sdruží. Bytové družstvo vzniká jako právnická osoba, na jejíž účet a odpovědnost je výstavba prováděna. Případná finanční tíseň při výstavbě, vedoucí třeba až k úpadku, členy bytového družstva ohrozí jen nepatrně (zejména ztrátou jejich vkladů). Plná odpovědnost za dluhy bytového družstva na ně však nedopadá.<sup>554</sup> Na druhou stranu jsou zásadní nevýhodou takového postupu transakční náklady významně převyšující obdobné typy nákladů u smlouvy o výstavbě. Namátkou se bude jednat o náklady na právní a účetní služby při založení bytového družstva, při jeho správě, avšak i při likvidaci, dále o soudní poplatek za zápis bytového družstva do obchodního rejstříku<sup>555</sup> a v neposlední řadě o daňovou povinnost<sup>556</sup> ve vztahu k rozdělení likvidačního zůstatku při zániku bytového družstva. Mezi výhody smlouvy o výstavbě pak bude mimo zmíněné patřit také větší autonomie rozhodování o skutečné podobě výstavby domu a jednotek, stejně tak jako právní jistota, že k nabytí vlastnictví k jednotce dojde (bytové družstvo může v průběhu výstavby změnit svoji vůli a jednotky následně do vlastnictví svých členů nepřevádět).

Závěr tohoto srovnání se tak nabízí v obdobném duchu, jak uvádí Markéta Selucká, a tedy, že je to smlouva o výstavbě, která je právně bezpečným způsobem, jak vybudovat jednotky ve vlastnictví sdružených osob.<sup>557</sup> Lze doplnit, že bez zbytečných nákladů.

---

<sup>553</sup> Ustanovení §§ 1163 a 1166 ObčZ.

<sup>554</sup> ŠTENGLOVÁ, Ivana. In: ČERNÁ, Stanislava, Ivana ŠTENGLOVÁ, Irena PELIKÁNOVÁ a kol. *Právo obchodních korporací*, s. 504.

<sup>555</sup> Položka 11, bod 1 písm. b) Sazebníku poplatků, Příloha k zák. č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

<sup>556</sup> Ustanovení § 36 odst. 2 písm. f) zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

<sup>557</sup> SELUCKÁ, Markéta a Romana PETROVÁ. *Vlastnictví bytu*. Brno: Computer Press, 2006. ISBN 80-251-1115-6, s. 14–15.

Přes tento teoretický závěr však u veřejnosti výhody smlouvy o výstavbě nad shora popsanými výhodami družstevní výstavby většinou nepřevažují.

### 7.3.2. Developerská činnost

Výstavba nových bytů probíhá rovněž tzv. developerskou činností. Developerem je osoba vývojově projektující výhledovou zástavbu území,<sup>558</sup> přičemž se nejčastěji jedná o právnické osoby, zejména pak obchodní korporace, založené za účelem provádění stavební činnosti s následným prodejem vystavěných nemovitých věcí. Poslední zmíněné je zásadním odlišujícím znakem developerů od „běžných“ stavebních společností (které provádí výstavbu nejčastěji pro objednatele na základě smlouvy o dílo). Developer totiž disponuje dostatečnými peněžními prostředky pro nákup celého pozemku i pro provedení výstavby na něm.

Z právního hlediska a z pohledu vzniku jednotek je developerská výstavba bytů zřizováním stavby na pozemku jako jeho součástí.<sup>559</sup> Stavební činností tak nová věc v právním slova smyslu nevzniká, dochází pouze ke zhodnocení pozemku.<sup>560</sup> Ke vzniku jednotek, a tedy i ke vzniku bytového spoluvlastnictví, v takovém případě dochází až konstitutivním zápisem dle ustanovení § 1164 odst. 1 ObčZ do katastru nemovitostí<sup>561</sup> na základě právního jednání developera, tedy na základě prohlášení vlastníka.<sup>562</sup> Takto vzniklé jednotky (v okamžiku jejich vzniku je developer vlastníkem všech jednotek v domě) jsou následně předmětem koupě jednotlivými vlastníky jednotek.<sup>563</sup>

Popsaný způsob výstavby bytových domů na pozemcích následně rozdělených na jednotky je z ekonomického i právního hlediska pro obchodní společnost podnikající v tomto odvětví snazší.<sup>564</sup> Na rozdíl od výstavby na základě smlouvy o výstavbě není třeba nalézání žádných konsenzů, odpovědnost developera při výstavbě je jediná

---

<sup>558</sup> KRAUS, Jiří a kol. *Nový akademický slovník cizích slov*. Praha: Acadeima, 2006. ISBN 80-200-1415-2, s. 168.

<sup>559</sup> Ustanovení § 506 odst. 1 ObčZ.

<sup>560</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3*, s. 57.

<sup>561</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu*, s. 33.

<sup>562</sup> Ustanovení § 1166 ObčZ.

<sup>563</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*, s. 80.

<sup>564</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část)*, *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 5, s. 132.

a tudíž nesporná, snazší je též průběh stavebního řízení s jediným stavebníkem (pojem je zde použit z pohledu StavZ).

Na druhou stranu z pohledu budoucích vlastníků jednotek může být nákup jednotky v domě vystavěném takovým způsobem výstavby problematický.<sup>565</sup> Předně, skutečný stavební stav domu a jednotek nebude novým vlastníkům zcela znám. Bude relativně časté, že neduhy takto provedené výstavby budou vlastníci jednotek zjišťovat postupně. Namítání vad předmětu koupě pak může být s ohledem na možnou jednoúčelovou existenci developera problematické. Stejně tak je třeba upozornit na stav, kdy je prodáno teprve několik prvních jednotek. Zejména některé platby za služby navázané na reálnou spotřebu (teplo či komunální odpad) mohou v takové situaci neúměrně zatěžovat málo vlastníků v jinak prázdném domě. Ve stejné situaci pak bývá problém i s rozhodováním v SVJ, pakliže je zde stále majoritní vlastník (developer) mající většinu ze všech hlasů. Převzetí správy domu vlastníky jednotek může být značně náročný proces.

Navzdory uvedeným nevýhodám a rizikům je pro veřejnost stále nákladově výhodnější pořízení bytu (jednotky) z tohoto druhu developerské výstavby, než například formou uzavření smlouvy o výstavbě na vlastní odpovědnost. Roli v preferenci veřejnosti hraje též časová náročnost výstavby. Developerská výstavba bude zpravidla rychlejší a plynulejší. Při tomto společenském nastavení by tak bylo vhodné zvážit, zda je ochrana spotřebitele (vlastníka jednotky) kupujícího jednotku z developerské výstavby v naší právní úpravě bytového spoluvlastnictví dostatečná.

---

<sup>565</sup> PELIKÁN, Robert. *Převod vlastnictví k nemovitostem/bytovým jednotkám před vznikem předmětu koupě, resp. před nabytím vlastnictví prodávajícím*. Právní rozhledy, 2009, č. 21, s. 764.

## Závěr

Hodnotíme-li závěrem na základě podaného výkladu smlouvu o výstavbě, je třeba předně konstatovat, že existence její právní úpravy je v našem právním řádu jednoznačně pozitivní.

Její smysl a účel, který spočívá ve výstavbě nových domů s jednotkami, a který historicky byl a stále je primárním důvodem existence tohoto právního institutu v našem právním řádu, však potřebám praxe neodpovídá. Důvody tohoto nezájmu lze spatřovat zejména v existenci odlišných, nepoměrně jednodušších, právně bezpečnějších a pro koncového spotřebitele pohodlnějších právních postupech výstavby domů s byty. Mezi odrazující aspekty používání smlouvy o výstavbě v tomto smyslu dále patří vysoká míra osobní odpovědnosti za průběh i výsledek výstavby, potřeba dosáhnout konsenzu mezi množstvím smluvních stran a dlouhodobost závazku sjednaného mezi smluvními stranami. Subjekty práv tak zpravidla dají přednost developerské nebo družstevní výstavbě. Ani rozsáhlá míra autonomie v rozhodování o podobě výsledné stavby, o podobě bytu zahrnutého v jednotce či o způsobu provedení výstavby, kterými se smlouva o výstavbě vyznačuje, není dostatečnou motivací, aby tento právní nástroj pro uspokojování své bytové (či výjimečně i nebytové) potřeby subjekty využívaly.

Uvedené důvody nelze změnou právní úpravy nebo změnou jejího výkladu odstranit. Taková snaha by nutně vedla k opuštění základů, na nichž je smlouva o výstavbě postavena. Tezi vyřčenou v úvodu této rigorózní práce, tedy, že smlouva o výstavbě je základním právním institutem vzniku jednotek, je tak namístě opravit. Smlouva o výstavbě je bezesporu jen doplňkovým právním nástrojem v otázce výstavby nových domů s byty a vzniku bytového spoluvlastnictví, který najde spíše omezené využití.

Navzdory uvedenému dílčímu závěru se však nejedná o institut zbytečný a není namístě uvažovat o jeho zrušení. Smlouva o výstavbě je stále častěji využívána u nástaveb, přístaveb či stavebních úprav jednotek. Jak však plyne z podaného výkladu, pozitivní právo této praktické potřebě příliš neodpovídá, a to ani uspořádáním zákonného textu, ani úpravou konkrétních práv a povinností.

Je třeba zvážit dílčí posun v právní úpravě smlouvy o výstavbě u nástaveb, přístaveb nebo stavebních úprav jednotek, a to zejména v nemovitostech rozdělených na jednotky již před prováděním takové stavební úpravy. Konkrétně je myšlena právní úprava obsažená v ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ. Uvedená právní norma upravuje zcela samostatný

a od základního pojetí smlouvy o výstavbě do jisté míry odlišný způsob výstavby. Bytové spoluvlastnictví zde nevzniká, nýbrž již existuje předem. Počet smluvních stran v tomto podtypu závazku dosahuje velkého množství a jejich postavení není totožné, když na jedné straně stojí dosavadní vlastníci jednotek a na straně druhé stavebník. Přesto se z hlediska systematického i obsahového jedná jen o jakýsi přívěsek hlavní právní úpravy smlouvy o výstavbě domu s jednotkami tzv. na zelené louce.

Na tomto místě je ve smyslu *de lege ferenda* vhodná úvaha nad právě popsaným uchopením nástaveb, přístaveb a stavebních úprav v dělených nemovitostech. Zákonodárce by měl zvážit komplexnější přístup k tomuto typu smlouvy o výstavbě. Předně by bylo vhodnější v rámci institutu výstavby upravit normu jako samostatnou, nikoli jako odvislou od předcházejícího odstavce týkajícího se zcela jiného smlouvou upraveného postupu. V takové samostatné právní normě by mělo být dále reagováno na skutečné postavení, avšak i označení smluvních stran. Vlastníci jednotek a stavebník se zde společně nesdružují. Jejich zájmy a od nich odvislá práva a povinnosti nejsou stejné. Na tyto potřeby praxe by měla právní norma reagovat například níže uvedeným způsobem.

Práva vlastníků jednotek, jako dosavadních spoluvlastníků dělené nemovitosti na straně jedné, leží primárně v právu na informace o plánované výstavbě, v nároku na úhradu finanční kompenzace za umožnění výstavby, v právu na minimální míru rušení výstavbou a v náhradě případných škod. Jejich povinností je výstavbu umožnit a strpět. V těchto právech a povinnostech se zrcadlově odráží jak právo stavebníka na provedení výstavby na svůj náklad, tak jeho povinnosti spočívající v náhradách případně způsobených škod a povinnosti uhradit finanční plnění. Uvedené nevylučuje, aby byl v případě stavební úpravy stávající jednotky stavebníkem i některý z vlastníků jednotek. Navrženou legislativní úpravou by byl docílen odraz skutečné povahy a obsahu závazku sjednávaného smluvními stranami u tohoto typu výstavby, aniž by po právní stránce docházelo k opuštění institutu smlouvy o výstavbě, či snad k jeho přiblížení ke kupní smlouvě (takové přiblížení, jak je podáno v komparačním výkladu v této rigorózní práci, není pojmově možné). Je tedy namísto takový dílčí posun zvážit.

Tato rigorózní práce se dále v souvislosti s právě popsanou nástavbou, přístavbou či stavební úpravou v nemovitosti dělené na jednotky zabývala i vyjádřením vůle dosavadních vlastníků jednotek uzavřít smlouvu o výstavbě. Závěr, kdy se k uzavření smlouvy *de lege lata* vyžaduje vyjádření vůle všech dosavadních vlastníků jednotek, je v této práci podroben úvahám *de lege ferenda* směřujícím k pružnějšímu způsobu rozhodování v zájmu vlastníků jednotek v dělené nemovitosti. Příklady uvedené v argumentaci v části čtvrté této rigorózní práce

věnované vlastníkůům jednotek i komparace se slovenskou právní úpravou s ústavně konformním výkladem o většinovém přístupu v rozhodování o uzavření smlouvy, by mohly být základem pro vedení diskuze nad legislativní změnou uvedeným směrem. Na problém je třeba nazírat též českým ústavním hlediskem a ústavní ochranou vlastnického práva v Listině základních práv a svobod. Na druhou stranu by taková změna právní úpravy jistě vedla k dalšímu rozšíření nástaveb, přístaveb či stavebních úprav jednotek v již zastavěných centrech měst. Tím by přispěla i k uspokojování bytových potřeb obyvatel takových lokalit, ve kterých již nelze z prostorových důvodů stavět nové domy.

Jednoznačně kriticky je pak třeba se vyjádřit v závěrech této rigorózní práce k jevu objevujícímu se při uzavírání smlouvy o výstavbě dle současné právní úpravy s předmětem změny jednotek vymezených dle právní úpravy zákona o vlastnictví bytů. Uvedený jev je způsoben dvojím pojetím jednotek v našem právním řádu, když při rekodifikaci soukromého práva nedošlo k přizpůsobení tehdejších jednotek nové právní úpravě. V praktickém použití tak dochází ke stavu, kdy adresát právní normy uzavírá smlouvu o výstavbě dle občanského zákoníku, avšak věcněprávní ujednání spočívající ve změnách jednotky sestavuje dle již zrušeného zákona o vlastnictví bytů. Jak bylo v této práci zjištěno, je takový přístup nejen teoretickou konstrukcí, nýbrž praktickým problémem, na který musí reagovat i katastrální úřady. Laik, jako adresát právní normy, nemá v takovém právním prostředí bez odborné právní pomoci v zásadě šanci na učinění bezvadného právního jednání. Tento stav je třeba považovat za nepřijatelný, ačkoli je zřejmé, že je složité jej odstranit. Vzhledem k tomu, že se tento problém omezuje na nástavby, přístavby či stavební úpravy jednotek, bylo by jistě možno alespoň jeho částečné řešení začlenit do úvah nad drobnou změnou právní úpravy nástaveb, jak jsou výše popsány.

Přiměřené použití právní úpravy typového závazku společnosti (tzv. společnosti občanského práva) na smlouvu o výstavbě je naopak hodnoceno pozitivně. Tímto zákonným odkazem je smlouva o výstavbě jednoznačně zařazena pod konkrétní typový závazek, a to jako jeho podtyp s věcněprávními účinky. Existence podpůrné právní úpravy zvláštního závazku je pro smlouvu o výstavbě přínosem, ačkoli smluvní strany musí při uzavírání smlouvy o výstavbě vždy důsledky zákonného odkazu zvážit a nerezignovat na případná odchylná ujednání. O relevanci tohoto zákonného odkazu lze diskutovat u nástaveb, přístaveb či stavebních úprav jednotek v dělených nemovitostech. Spíše než o důvod pro kritiku zákonného odkazu, se jedná o další doklad o potřebě komplexní, i když stále dílčí, změny právní úpravy výstavby dle ustanovení § 1172 odst. 2 ObčZ, jak je popsáno v tomto závěru výše.



Zásadně kladně je třeba u smlouvy o výstavbě hodnotit právní úpravu zákonné fikce splnění smlouvy při nepatrných odchylkách stavby. V realitě nelze téměř nikdy docílit výstavby odpovídající původní projekci alespoň bez nepatrných změn. Jde tak o přílehlavou reakci pozitivního práva na skutečnost. Proto kladné hodnocení zákonodárcova přístupu úpravou této právní normy nachází místo i v závěru této rigorózní práce. V tomto smyslu bude zajímavé i nezbytné sledovat zejména soudní praxi vyplývající ze žaloby výslovně zákonodárcem u odchylek upravené. Nejednoznačnost této žaloby, respektive různé právní názory na její předmět, jsou zatím jen diskutovány, jak je argumentačně podrobně rozebráno v části páté této práce věnované právě odchylkám. Názor autora této rigorózní práce se kloní na základě popsaných argumentů spíše k užšímu pojetí uvedené žaloby. Budoucí přínos soudní praxe v této otázce tak bude zásadní.

Ze zahraničního srovnání se pak podává dosti zajímavý závěr, když smlouva o výstavbě není v zahraničních právních řádech obvykle upravena. Jedná se tak svým způsobem o české a slovenské specifikum vyvěrající ze společné historie. Znovu se tak nabízí otázka, zdali výstavba, jak ji chápe občanský zákoník, není přece jen právní institut zbytný, když vyspělé zahraniční právní řády potřebu této právní úpravy nevykazují.

Odpověď je i po provedené komparační analýze opět negativní a smlouvu o výstavbě obhajující. Je pravdou, že zahraniční úpravy pracují s okamžikem vzniku bytových spoluvlastnictví v přísnější podobě, když pro jejich vznik je obvykle podmínkou dokončená stavba. Tento přístup je výrazem důslednější aplikace zásady *superficies solo cedit* například ve Švýcarsku a z praktického hlediska rovněž výrazem ochrany spotřebitele například u developerských projektů v USA. Na druhou stranu je však česká právní úprava v jistém smyslu pro subjekty práva liberálnější, aniž by do podstaty bytového spoluvlastnictví jakkoli zasahovala. Dovoluje jim realizovat výstavbu na základě smlouvy zcela podle vlastních představ a s *de iure* zaručeným, v české společnosti tolik poptávaným, výsledkem, tedy s jednotkou ve svém vlastnictví. Českou legislativu je tak z hlediska zahraničního srovnání potřeba vnímat jako pokrok a obohacení právní úpravy bytového spoluvlastnictví o další způsob jeho vzniku.

Je vhodné zkonstatovat, že smlouva o výstavbě, jak je dnes v zákoně upravena, by měla doznat některých drobných změn, které jsou v tomto závěru nastíněny a v této rigorózní práci podrobně rozebrány. Její účel spočívající ve snaze přispět k zajištění bytové či nebytové potřeby ve společnosti by tím byl jistě podpořen. I nadále by však měl zůstat zachován její původní smysl jako nástroje pro výstavbu nových domů s byty, a to navzdory

tomu, že není současnou praxí významně poptáván. Nelze předvídat, jaký bude další vývoj právních vztahů, otázek bydlení, rozsahu bytového fondu nebo trendů ve výstavbě nových jednotek. Nelze vyloučit, že výhody, které uzavření smlouvy o výstavbě smluvním stranám nabízí, v budoucnu převáží nad současným developerským přístupem. Stane-li se tak, snad i tento právní institut dostane v teorii větší prostor.

## Seznam zkratek

BytZ	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)
Code civil	Francouzský občanský zákoník (Code civil des Français) ze dne 21. 3. 1804
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
Listina	Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (Listina základních práv a svobod).
Narizení	Narizení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
Návod ČÚZK	Návod pro správu katastru nemovitostí č.j. ČÚZK-03030/2016-22, ve znění dodatku č. 1 s účinností od 15. 8. 2017
Novela č. 163/2020 Sb.	Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
KatZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
KatV	Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
ObčZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OsBytZ	Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům
StavZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
SVJ	Společenství vlastníků jednotek

UCA	Uniform Condominium Act 1980 (Jednotný zákon o kondominiu)
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

## Seznam použitých zdrojů

### 1. Seznam použité literatury

BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK a kol. *Katastrální zákon: Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-615-3.

BAUDOIN, Jean-Louis a Yvon RENAUD. *Code Civil du Québec Annoté: Tome 1*. Montreal, Québec: Wilson & Lafleur Limitée, 2013. ISBN 978-2-89689-131-3.

BRACONI, Andrea, Blaise CARRON a Pierre SCYBOZ. *Code civil suisse et Code des obligations annotés*. 9. vydání. Basilej: Helbing Lichtenhahn, 2013. ISBN 978-3-7190-3040-7.

ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-475-8.

ČERNÁ, Stanislava, Ivana ŠTENGLOVÁ, Irena PELIKÁNOVÁ a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-325-8.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-280-8.

ENGELOVÁ, Lenka. *Bytové spoluvlastnictví: Srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb., a v zákoně č. 89/2012 Sb.* Praha, 2013. Rigorózní práce. Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jaroslav Oehm.

FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995. ISBN 80-85964-06-6.

FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-511-7.

FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. ISBN 978-80-7598-863-8.

KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-444-5.

KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, Milana HRUŠÁKOVÁ, Lenka WESTPHALOVÁ a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655-975): Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-795-8.

KRAUS, Jiří a kol. *Nový akademický slovník cizích slov*. Praha: Acadeima, 2006. ISBN 80-200-1415-2.

LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied, 1971. ISBN 71-014-71.

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 až 654): Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8.

MACHÁČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon: Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-558-9.

MALAURIE, Philippe a Laurent AYNÈS. *Les Biens*. 4. vydání. Paříž: Defrénois - Lextenso éditions, 2010. ISBN 978-2-85623-154-8.

NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Jaroslav OEHM a kol. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9.

NOVOTNÝ, Marek, Josef HOLEJŠOVSKÝ a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.

PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Sokrates, 2013. ISBN 978-80-86572-78-9.

PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400 665-4.

PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: Praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-35-6.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-025-3.

REBOUL-MAUPIN, Nadège. *Droit des biens.* 9. vydání. Paříž: DALLOZ, 2022. ISBN 978-2-247-21525-6.

SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ a kol. *Vlastnictví bytu.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3.

SELUCKÁ, Markéta a Romana PETROVÁ. *Vlastnictví bytu.* Brno: Computer Press, 2006. ISBN 80-251-1115-6.

SPÁČIL, Jiří, Michal KRÁLÍK a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474): Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-885-6.

SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi.* Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-096-3.

ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku.* Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-519-0.

ŠTENGLOVÁ, Ivana, Bohumil HAVEL a kol. *Zákon o obchodních korporacích: Komentář.* 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6.

ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastrální zákon: Praktický komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-152-3.

ŠUSTROVÁ, Daniela, Jaroslav HOLÝ a Martin RAŠKA. *Katastrální vyhláška: Praktický komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. ISBN 978-80-7598-453-1.

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek VI.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-955-0.

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek III.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. ISBN 978-80-7598-757-0.

TINTĚRA, Tomáš, Pavel PETR a kol. *Základy závazkového práva: 2. díl.* Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-168-7.

VALACHOVIČ, Marek. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-89603-38-1.

ZÍTEK, Adam. *Společenství vlastníků jednotek: Prakticky a bez obav*. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-872-6.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-946-5.

## 2. Seznam použitých článků z periodik

BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources. *Law Library Journal*, 2011, vol. 103:2, s. 249–279.

CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11, s. 1030–1048. ISSN 0231-6625.

DVOŘÁK, Tomáš. Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část). *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 5, s. 132–137. ISSN 1803-6554.

DVOŘÁK, Tomáš. Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (2. část). *Obchodněprávní revue*, 2011, č. 6, s. 169–172. ISSN 1803-6554.

DVOŘÁK, Tomáš. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 15-16, s. 553–557. ISSN 1210-6410.

DVOŘÁK, Tomáš. Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*, 2014, č. 8, s. 273–277. ISSN 1210-6410.

DVOŘÁK, Tomáš. Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část. *Právní rozhledy*, 2018, č. 10, s. 343–354. ISSN 1210-6410.

DVOŘÁK, Tomáš. Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 2. část. *Právní rozhledy*, 2018, č. 11, s. 386–393. ISSN 1210-6410.

DVOŘÁK, Tomáš. Prohlášení vlastníka po první novele právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2020, č. 13-14, s. 473–480. ISSN 1210-6410.



ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, s. 37–49. ISSN 0231-6625.

FIALA, Josef. Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. *Sborník Karlovarské právnícké dny*, 2013, č. 21, s. 56–61. ISBN 978-80-87576-56-4.

KINDL, Milan. Některé problémy smlouvy o výstavbě části domu. *Právní rozhledy*, 1997, č. 10, s. 508–510. ISSN 1210-6410.

NOVOTNÝ, Marek. Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. *Sborník Karlovarské právnícké dny*, 2013, č. 21, s. 62–68. ISBN 978-80-87576-56-4.

PELIKÁN, Robert. Převod vlastnictví k nemovitostem/bytovým jednotkám před vznikem předmětu koupě, resp. před nabytím vlastnictví prodávajícím. *Právní rozhledy*, 2009, č. 21, s. 760–764. ISSN 1210-6410.

PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 370–374. ISSN 1210-6410.

PETR, Pavel. Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla. *Právník*, 2014, č. 1, s. 37–51. ISSN 0231-6625.

TOMASIN, Daniel. Appropriation et copropriété des immeubles bâtis: Colloque : Qu'en est-il de la propriété ? L'appropriation en débat. *Droit et Ville*, 2006, č. 61, Toulouse, s. 251–269.

ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*, 2010, č. 8, s. 232–237. ISSN 1803-6554.

ZÍTEK, Adam. Smlouva o výstavbě dle zákona o vlastnictví bytů. *Právní rádce*, 2010, č. 8, s. 16–20. ISSN 1210-4817.

ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2012, č. 8, s. 291–296. ISSN 1210-6410.

ZÍTEK, Adam. Několik zamyšlení nad novou úpravou vlastnictví bytů. *Rekodifikace a praxe*, 2015, č. 2, s. 14–22. ISSN 1805-6822.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 479–493. ISSN 0231-6625.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3, s. 211–225. ISSN 0231-6625.

### 3. Seznam použitých internetových zdrojů

BUKOVSKÝ, Aleš. Patrové vlastnictví [online]. Praha, 2018 [cit. 31. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.ebschool.cz/patrove-vlastnictvi>. Seminární práce. European Business School SE.

Český statistický úřad. Výsledky sčítání lidu, domů a bytů organizované Českým statistickým úřadem v roce 2021. [online]. [cit. 9. 4. 2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/pocet-bytu>.

Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku. Tisk 362. Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. 6. volební období 2010 – 2013. [online]. [cit. 2. 4. 2023]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=0>.

Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Tisk 411. Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 8. volební období, 2017-2021. [online]. [cit. 2. 4. 2023]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=8&ct=411&ct1=0>.

DVOŘÁK, Tomáš. Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky. *STUDIA IURIDICA Cassoviensia*. [online]. Právnická fakulta UPJŠ v Košicích, Košice, 2017, ročník 5, č. 1, s. 77–91 [cit. 31. 3. 2023]. ISSN 1339-3995. Dostupné z: <http://sic.pravo.upjs.sk/index.php/sk/17-casopis-52017-1#gsc.tab=0>.

POKORNÝ, Tomáš. Smlouva o výstavbě 1. díl, 2. díl a 3. díl. *Epravo.cz*. [online]. 7. 7. 2016, 20. 7. 2016, 5. 8. 2016, ID: 102004, 102259, 102319. [cit. 31. 3. 2023]. ISSN 1213-189X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-vystavbe-1-dil-102004.html>,  
<https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-vystavbe-2-dil-102259.html>,  
<https://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-vystavbe-3-dil-102319.html>.

Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 16 ze dne 16. 1. 2014 - k problematice

bytového spoluvlastnictví v NOZ. [online]. [cit. 2. 4. 2023]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>.

#### **4. Seznam použitých právních předpisů**

##### Právní předpisy českého a československého právního řádu

Zákon č. 65/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád).

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (Listina základních práv a svobod).

Zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

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).

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Narizení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 ze dne 23. 7. 2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES.

Návod pro správu katastru nemovitostí č.j. ČÚZK-03030/2016-22, ve znění dodatku č. 1 s účinností od 15. 8. 2017.

Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

#### Právní předpisy zahraničních právních řádů

Americký (USA) zákon o vlastnictví bytů (National Housing Act of 1961) ze dne 30. 6. 1961.

Americký (USA) Jednotný zákon o kondominiu (Uniform Condominium Act of 1980) vypracovaný National Conference of Commissioners on Uniform State Laws v roce 1977.

Francouzský občanský zákoník (Code civil des Français) ze dne 21. 3. 1804.

Francouzský zákon o spoluvlastnictví nemovitostí (Loi n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) ze dne 10. 7. 1965.

Québecký občanský zákoník (Code civil du Québec) ze dne 18. 12. 1991.

Slovenský zákon o vlastnictví bytů (Zákon č. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) ze dne 22. 8. 1993.

Švýcarský občanský zákoník (Code civil suisse) ze dne 10. 12. 1907.

## **5. Seznam použité judikatury**

Rozsudek NS ČR ze dne 26. 10. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3897/2009.

Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky ze dne 3. 7. 2013, sp. zn. PL. ÚS 110/2011.

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 28. 11. 2013, sp. zn. 30 A 85/2013.

Rozsudek NS ČR ze dne 18. 6. 2014, sp. zn. 26 Cdo 2874/2012.

Rozsudek NS ČR ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1473/2012.

Rozsudek NS ČR ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013.

Rozsudek NS ČR ze dne 16. 9. 2014, sp. zn. 26 Cdo 781/2013.

Usnesení NS ČR ze dne 3. 5. 2017, sp. zn. 26 Cdo 1184/2016.

Rozsudek NS ČR ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4910/2016.

Rozsudek NSS ČR ze dne 11. 5. 2022, sp. zn. 6 As 126/2020.

Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 25. 10. 2018, sp. zn. 5 Cmo 88/2021.

# Smlouva o výstavbě

## Abstrakt

Tato rigorózní práce se zabývá smlouvou o výstavbě jako jedním z právních nástrojů směřujících ke zřízení nebo změně jednotek v bytovém spoluvlastnictví. Smlouva o výstavbě s pojmy jednotek a bytovým spoluvlastnictvím neodmyslitelně souvisí, když její použití v jiném právním rámci není možné. Zkoumanému právnímu institutu se tato rigorózní práce věnuje v době řešení společenské bytové krize, a tedy zkoumá nejen otázky teoretické, jako je například vymezení forem výstavby, nýbrž i praktické aspekty smlouvy o výstavbě, mezi které patří například přiměřené použití ustanovení zákona o společnosti. Cílem je mimo jiné podat náhled na možnosti využití smlouvy o výstavbě právě jako součásti řešení daného společenského problému.

Pokládáné otázky tato rigorózní práce zkoumá z pohledu předmětu smlouvy o výstavbě, postavení jejích smluvních stran i z pohledu obsahu smlouvou vytvořeného závazku. Stranou nezůstává ani kritický náhled na vynucenou kombinaci současné právní úpravy s historickou úpravou zákona o vlastnictví bytů. Zásadní součástí výkladu je též nástavba, přístavba a stavební úprava jednotky jako nejčastější způsob praktického použití smlouvy o výstavbě. Zahraniční srovnání míří zejména do frankofonní oblasti. Komparace zahrnuje rovněž odlišení od jiných typů smluv, jako smlouvy o dílo, či od jiných způsobů výstavby bytů a uspokojování bytové potřeby.

Závěry, k nimž tato rigorózní práce dochází, považují smlouvu o výstavbě za přínosný právní nástroj, byť ji nelze považovat za institut stěžejní. Její výhody u adresátů právních norem v praxi nepřevažují. Přesto smlouva o výstavbě nachází podstatné využití u nástavby, přístavby nebo stavební úpravy jednotek. Její právní úprava však není tomuto použití dostatečně přizpůsobena. Jeden ze závěrů této rigorózní práce tak obsahuje návrhy změn v legislativě, které by měly umožnit širší použití smlouvy o výstavbě pro uspokojování bytových nebo nebytových potřeb nástavbou.

Zahraniční srovnání přináší zajímavý závěr spočívající v absenci právní úpravy smlouvy o výstavbě ve vyspělých zahraničních právních řádech. Přes uvedené zjištění, které by mohlo spolu s nízkou praktickou využívaností smlouvy zpochybňovat důvod její existence, je však smlouvu o výstavbě potřeba vcelku hodnotit spíše pozitivně.

**Klíčová slova:** smlouva o výstavbě, bytové spoluvlastnictví, jednotka

## **Contract for construction**

### **Abstract**

The topic of this thesis is the contract for construction as one of the legal instruments leading to the establishment or change of units in a condominium. The contract for construction is closely related to the concepts of units and condominium ownership, when its use in another legal framework is not possible. This thesis focuses on the legal instrument at a time of resolution of the housing crisis and therefore examines not only theoretical issues, such as the definition of forms of construction, but also practical aspects of the contract, including, for example, the appropriate application of the provisions of the Partnership. The purpose is, among other things, to provide a view on the possibilities of using the contract for construction precisely as part of the solution to the social problem.

The issues raised in this thesis are examined from the perspective of the subject matter of the contract for construction, the status of the contracting parties and the content of the contractual obligation. The critical view on the enforced combination of the current legal regulation with the historical regulation of the Appartement Ownership Act is not left aside. An essential part of the interpretation is also the extension, annex and construction alteration of the unit as the most common ways of practical application of the contract for construction. The foreign comparison is mainly directed to the francophone area. The comparison also includes a distinction from other types of contracts, such as contract for work, or other methods of constructing units and satisfying housing demand.

The conclusions stated in this thesis consider the contract for construction to be a useful legal instrument, even if it cannot be regarded as a fundamental institution. Its advantages do not prevail in practice for the recipients of legal norms. Nevertheless, the contract for construction finds substantial use in the case of extension, annex and construction alteration of units. However, its legal regulation is not sufficiently adapted to this use. One of the conclusions of this thesis contains proposals for changes in the legislation which should enable the contract for construction to be used more widely for the satisfaction of residential or non-residential needs by demand by way of extensions.

The foreign comparison brings an interesting conclusion consisting in absence of legal regulation of the contract for construction in developed foreign legal systems. However, despite this conclusion, which, combined with the low practical use of the contract,

may question the reason for its existence, the contract for construction should be evaluated in a rather positive way.

**Key words:**            **contract for construction, condominium, unit**