

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Družstevní a nedružstevní vlastnictví bytů

Cooperative and non-cooperative ownership of a flat

Diplomová práce

Vladimír Nováček

Vedoucí diplomové práce

Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Ostrava, leden 2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Ostravě dne

.....

Vladimír Nováček

Obsah

ÚVOD	3
1. DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ BYTU	5
1.1 HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ	5
1.2 POJEM BYTOVÉHO DRUŽSTVA	7
1.3 DĚLENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV	8
1.3.1 <i>Stará bytová družstva</i>	8
1.3.2 <i>Nová bytová družstva</i>	8
1.4 POJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU	9
1.5 ČLENSKÝ PODÍL V BYTOVÉM DRUŽSTVU.....	10
1.6 NÁJEMNÉ	11
1.7 ZÁNİK NÁJMU	12
2. NEDRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ BYTU	14
2.1 HISTORICKÝ VÝVOJ NEDRUŽSTEVNÍHO VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	14
2.2 VYMEZENÍ KLÍČOVÝCH POJMŮ PRÁVNÍ ÚPRAVY.....	16
2.2.1 <i>Pojem "byt"</i>	16
2.2.2 <i>Budova</i>	19
2.2.3 <i>Dům</i>	20
2.2.4 <i>Jednotka</i>	20
2.2.5 <i>Společné části domu</i>	21
2.2.5.1 <i>Sklepy</i>	23
2.2.5.2 <i>Balkóny, terasy, lodžie</i>	24
2.2.5.3 <i>Okna</i>	25
2.2.5.4 <i>Dveře, vchody</i>	26
2.2.5.5 <i>Garáže</i>	26
2.2.6 <i>Pozemek</i>	27
2.3 TEORETICKÉ KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	31
2.3.1 <i>monistické koncepce</i>	31
2.3.2 <i>dualistické koncepce</i>	32
2.3.3 <i>dualisticko-monistické koncepce</i>	32
2.3.4 <i>antivlastnické koncepce</i>	32
2.4 KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ V ČR.....	33
3. PŘEVODY DRUŽSTEVNÍCH JEDNOTEK A STAVEB DO VLASTNICTVÍ ČLENŮ	34
3.1 TRANSFORMACE DLE ZÁKONA Č. 42/1992 SB.	34
3.2 TRANSFORMACE DLE ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ	35
3.2.1 <i>Oprávněná osoba</i>	36
3.2.2 <i>Povinná osoba</i>	37
3.2.3 <i>Výzva</i>	37
3.2.4 <i>Lhůty k převodu</i>	38
3.2.5 <i>Předmět převodu</i>	39
3.2.6 <i>Bezplatnost převodu</i>	39
3.2.7 <i>Předpoklady převodu</i>	40
3.2.8 <i>Důsledky převodu</i>	41
3.3 VZÁJEMNÁ EXISTENCE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A BYTOVÉHO DRUŽSTVA	43

4. KOMPARACE JEDNOTLIVÝCH FOREM VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	45
4.1 CHARAKTER VLASTNICTVÍ.....	46
4.2 PŘEVOD VLASTNICTVÍ.....	47
4.3 PROBLEMATIKA DĚDĚNÍ.....	49
4.4 SPRÁVA DOMU.....	50
4.5 FINANČNÍ ASPEKTY.....	51
5. LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA DE LEGE FERENDA.....	52
5.1 NĚKOLIK ÚVAH K ZÁKONU O VLASTNICTVÍ BYTŮ DE LEGE FERENDA.....	56
5.2 BYTOVÉ DRUŽSTEVNICTVÍ DE LEGE FERENDA.....	60
6. ZÁVĚR.....	62
ENGLISH SUMMARY.....	64
SEZNAM PRAMENŮ A POUŽITÉ LITERATURY.....	65
PUBLIKACE.....	65
ČLÁNKY.....	65
SOUDNÍ JUDIKATURA.....	66
KLÍČOVÁ SLOVA.....	68

Úvod

Právní úprava vlastnictví bytu a jeho jednotlivých forem je poměrně rozsáhlou a komplikovanou materií, jenž pro svou složitost nedělá v aplikační praxi problémy pouze samotným občanům - laikům, kteří se s ní pravidelně setkávají při naplňování své bytové potřeby jako potřeby základní, esenciální pro běžný průběh života, nýbrž i samotným profesionálním právníkům, kteří občanům s jejím naplňováním pomáhají při výkonu svého povolání.

Právě při tvorbě legislativy takto široce využívané, jež má dosahy na právní postavení většiny obyvatel naší země, by měl být zákonodárce nanejvýš obezřetný, aby výsledná právní úprava byla maximálně konsistentní, pojmově exaktní, bez nutnosti dalších zásahů a zejména natolik jasná a výkladově jednoznačná, aby byla ve výsledku pochopitelná pro každého, kdo se s její aplikací při řešení své bytové situace setká. Na otázku, zda-li se výše uvedené zákonodárci zejména v polistopadové éře dařilo a daří, se pokusím v této práci odpovědět.

Po krátkých exkurzech do problematiky jak družstevního, tak nedružstevního vlastnictví bytů se má práce zaměřit jednak na komparaci jednotlivých forem vlastnictví, následně pak na historii a právní úpravu transformace družstevního vlastnictví bytů na vlastnictví nedružstevní. Závěrem se pokusím shrnout legislativní práce směřující k vylepšování právní úpravy vlastnictví bytů, jednotlivé navrhované změny, ale i další poznatky, které by mohly přispět ke kultivaci právního prostředí v oblasti vlastnictví bytů a jeho adaptaci na nové sociálně – ekonomické podmínky, kterým by každá právní úprava měla odpovídat.

Zaměření práce:

- stručná charakteristika obou forem vlastnictví bytu
- problematika převodu vlastnictví bytových jednotek dle transformační legislativy
- porovnání jednotlivých forem vlastnictví bytů na podkladě jednotlivých právních institutů
- zhodnocení dosavadních legislativních návrhů a úvahy nad úpravou de lege ferenda

Text diplomové práce je dokončen dle právního stavu ke dni 31.12.2010.

1. Družstevní vlastnictví bytu

1.1 Historický vývoj bytového družstevnictví¹

V Českých zemích lze počátky bytového družstevnictví nalézt již za Rakouska – Uherska od 80. let 19. století. Tato družstva vznikala s cílem výstavby levného bydlení pro střední a chudší vrstvy obyvatelstva, a to na základě principu obecné prospěšnosti, tedy při tzv. neziskovém nájmu.

Po první světové válce byla v důsledku značné devastace bytového fondu legislativně družstevní výstavba významně podpořena, a to zejména pomocí státních záruk za hypotéky, ale i v přímé finanční pomoci. Družstevní výstavba se ve velké míře zaměřila na rodinné domy a jejich následný převod do vlastnictví členů.

Během druhé světové války se výstavba družstevních bytů prakticky zastavila, aby po roce 1945 mohla opět započít, avšak po změně politických poměrů v roce 1948 se významně změnil přístup k bytovému družstevnictví ze strany státu. Bydlení bylo nadále považováno za sociální službu, soukromá bytová výstavba však již nemohla pokračovat. Podstatným zásahem se ukázala měnová reforma v roce 1953, která po přepočtu členských vkladů kurzem 1 : 50 značně poškodila členy bytových družstev, velmi nevýhodně byla také nastavena regulace nájemného, a to na úrovni výše nájemného v roce 1939, což zásadně neodpovídalo poválečné ekonomické situaci². Státní intervence do autonomie bytových družstev však byly neustále intenzivnější, státním dozorem nad družstevním bytovým fondem počínaje, zásahy do pravidel přidělování dokončených bytů konče. Bytová družstva byla

¹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 3 - 26

² Tento nesoulad byl následně napraven nařízením vlády č. 40/1954 Sb., o podpoře na úhradu provozních nákladů bytových družstev, na základě kterého byl bytovým družstvům doplácen ze státních prostředků rozdíl mezi náklady a výnosy bytových družstev. Finanční nesnáze a hrozící zhroutil bytových družstev tak byly částečně odvráceny.

direktivně slučována do větších celků dle okresů, což např. v Praze vyústilo do vytvoření obrovského LBD Praha, které spravovalo cirká 25 tisíc bytů. V těchto podmínkách se již dále o bytovém družstevnictví v pravém slova smyslu dá mluvit jen stěží.

V 50. letech 20. Století s postupující bytovou krizí započíná tzv. družstevní komplexní bytová výstavba (dále též „DKBV“) a vzniká nový typ bytového družstva – stavební. DKBV se vyznačovala státním řízením výstavby, silným potlačováním členského principu a nepřehlédnutelnou centralizací. Od roku 1969 byla umožněna i výstavba družstevních rodinných domů³, která se těšila značné oblibě veřejnosti. DKBV byla financována trojsložkově – investičním úvěrem na výstavbu, státním příspěvkem na výstavbu bytu nebo rodinného domu a majetkovou účastí člena SBD (finanční, u svépomocné výstavby pak také osobní ve formě práce) a součet těchto částek se rovnal celkovým stavebním nákladům. V poslední fázi DKBV pak byla často majetková účast člena ze strany státního či národního podniku nahrazována závazkem setrvání v pracovním poměru po určitou dobu. Z právního hlediska měly byty ve vlastnictví SBD zvláštní režim, který se vyznačoval omezenou převoditelností členského podílu, restrikcemi při dědění aj. V rámci DKBV bylo přesto do roku 1991, kdy byl program zastaven, postaveno téměř 800 tisíc bytů a tisíce rodinných domů, což významně napravilo neutěšenou situaci poválečného stavu bytového fondu.

Neutěšený stav právní úpravy bytového družstevnictví se zákonodárce po roce 1989 usilovně snažil napravit. Tzv. osobní užívání bytů bylo počínaje rokem 1992 ze zákona přeměněno na nájem družstevního bytu a následně byla přijata zcela nová úprava družstev obsažená v obchodním zákoníku⁴, které se bytová družstva

³ vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 137/1968 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě

⁴ § 221 n. obchodního zákoníku

musela přizpůsobit. Na tyto změny navázala dobrovolná transformace družstevních bytů pomocí zákonů č. 42/1992 Sb. a ZoVB, která zakládala právo bezplatného převodu bytu do vlastnictví člena bytového družstva – nájemce družstevního bytu (při naplnění předepsaných podmínek, viz výklad níže).

Pomineme-li rozdílnou kvalitu zhotovených staveb a jejich značnou koncentraci a s tím spojené důsledky v kvalitě života obyvatelstva (jednalo se převážně o tzv. panelové domy v rozlehlých sídlištích), dá se hovořit o poměrně úspěšné etapě bytové výstavby, leč na úkor základních principů bytového družstevnictví.

1.2 Pojem bytového družstva

Definici pojmu bytové družstvo obsahuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen "obchodní zákoník" nebo "ObZ"), kde se v § 221 odst. 2 stanoví, že bytovým družstvem je každé družstvo, *které zajišťuje bytové potřeby svých členů*. Přesnější vymezení tohoto pojmu poskytla judikatura⁵, podle níž bytovým družstvem je každé družstvo, *které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory*. Bytovým družstvem je nikoliv družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale jen takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje⁶. Družstvo je tedy jako bytové považováno i tehdy, jestliže fakticky pronajímá svým členům byty, přestože se jako bytové družstvo ve svém názvu neoznačuje.

⁵ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99

⁶ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 29

1.3 Dělení bytových družstev

Rozdíly mezi jednotlivými druhy bytových družstev byly odstraněny dnem nabytí účinnosti obchodního zákoníku (1.1.1992).

Přesto teorie⁷ dělení provádí, a to na tzv. bytová družstva stará a nová.

1.3.1 Stará bytová družstva

Do této kategorie jsou zařazována družstva vzniklá před nabytím účinnosti obchodního zákoníku, respektive již vzniklá po tomto okamžiku, ale jako právní nástupce subjektů vzniklých před nabytím účinnosti tohoto zákona. Jedná se převážně o bytová družstva, jejichž členové disponují právem na převod družstevních bytů a nebytových prostorů do jejich vlastnictví, tedy zejména o tzv. **stavební bytová družstva** (družstva vznikající od roku 1959 označovaná jako stavební před nabytím účinnosti obchodního zákoníku; dále jen "SBD") a **lidová bytová družstva** (všechna dříve vzniklá bytová družstva takto jednotně přeozačená zákonem č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích; dále jen "LBD")

1.3.2 Nová bytová družstva

Mezi tzv. nová bytová družstva teorie zařazuje taková bytová družstva, která vznikla bez právního předchůdce až po nabytí účinnosti obchodního zákoníku, tedy po 1.1.1992. Tato bytová družstva nejsou zatížena právy jejich členů na převod družstevních bytů a nebytových prostorů do jejich vlastnictví. Patří sem zejména tzv. **privatizační bytová družstva** (vzniklá za účelem privatizace státního či obecního

⁷ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 30

bytového fondu) a tzv. **investorská bytová družstva** (vzniklá za účelem nové výstavby). Dále sem patří ta stará bytová družstva, ve kterých již žádný jejich člen nedisponuje právem na převod družstevního bytu / nebytového prostoru do vlastnictví, jelikož všechna tato práva již byla uspokojena, respektive byla promlčena či zanikla⁸.

1.4 Pojem družstevního bytu

Právní předpisy pojem družstevní byt explicitně nedefinují, přestože s ním poměrně často operují⁹. Musíme si tedy opět vypomoci judikaturou. Ta družstevní byt vymezuje jako *byt nacházející se v domě ve (spolu)vlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva*¹⁰. Jednotlivými znaky tedy jsou¹¹:

1. členství v bytovém družstvu,
2. nájemní vztah člena k družstevnímu bytu,
3. majetková účast člena na pořízení družstevního bytu (až na výjimky, detailně viz citovaná literatura),

⁸ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 31

⁹ z platných předpisů např. § 700 odst. 3 občanského zákoníku, § 28d odst. 1 zák. č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, § 27 odst. 3 ZoVB, § 21 odst. 1 písm. b) zák. č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, § 30 odst. 2 zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, zákon č. 378/2005 Sb., zákon o podpoře výstavby družstevních bytů, § 332 zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev a další

¹⁰ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 31; Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 5. 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/99

¹¹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 40

4. neziskový princip (bytové družstvo na svém členovi nevydělává, případný zisk kompenzuje svým členům),
5. dispoziční právo bytového družstva k družstevnímu bytu,
6. doba trvání nájmu (obecně na dobu neurčitou, v určitých výjimečných případech je akceptovatelný i nájem na dobu určitou),
7. právní povaha družstevního bytu (družstevní byt jako součást bytové budovy, popřípadě byt jako samostatná věc v právním smyslu dle § 118 odst. 2 občanského zákoníku).

1.5 Členský podíl v bytovém družstvu

Členským podílem se rozumí **majetková účast člena v bytovém družstvu** a z ní plynoucí práva a povinnosti (§ 61 odst. 1 věta první obchodního zákoníku). Tato majetková účast má dvě složky:

1. majetkovou, a
2. nemajetkovou.

Z platné právní úpravy, jakož i z úpravy předcházející je však patrná určitá nekonzistence při používání tohoto pojmu, kdy je často zaměňován s pojmem "členský vklad"¹². Vzniklá nejistota je jistě inspirací pro tvůrce budoucí právní úpravy.

Dle platné právní úpravy je třeba vycházet z toho, že někdejší členský podíl člena SBD se transformoval u členů – nájemců družstevního bytu na členský vklad tvořený základním a dalším členským vkladem (popřípadě při více předmětech

¹² Tato nekonzistence přetrvává dodnes a je obsažena jak v obchodním zákoníku, tak v zákoně o vlastnictví bytů.

nájmu jedním základním členským vkladem a odpovídajícím počtem dalších členských vkladů). Původně bylo při kolaudaci bytové budovy provedeno finanční vypořádání a jelikož výše investičního úvěru a státních příspěvku byla limitována, případný nedoplatek / přeplatek byl účtován na vrub konkrétního člena, který jej musel doplatit. V souvislosti s přijetím obchodního zákoníku se musela následně zjišťovat výše majetkové účasti členů v SBD, jelikož dřívější způsob výpočtu závislý na postupném snižování výše členského vkladu v závislosti na čase (1% ročně při rozpočítání na 100 let) dle již neplatných předpisů o družstevní komplexní bytové výstavbě nebyl možný. Postup takového výpočtu dle platné právní úpravy nabízel vícero možností (dle různých výkladů).

1.6 Nájemné

Přestože hovoříme o družstevním vlastnictví bytů, z předcházejícího výkladu již jistě vyplynulo, že člen bytového družstva je v postavení nájemce a není tedy přímým vlastníkem konkrétního bytu (družstevní dům je věcí v právním smyslu jako celek, pokud již došlo k rozdělení budovy na jednotlivé byty prostřednictvím prohlášení vlastníka budovy, týká se následující výklad pouze družstevních jednotek ve vlastnictví bytového družstva). Nájemce se pouze svým členským podílem majetkově podílí na vlastnictví bytového družstva a je mu na tomto základě pronajímán konkrétní byt. Bytové družstvo je tedy vlastníkem družstevního domu (jednotky) a je vůči svým členům v postavení pronajímatele. Na základě tohoto právního vztahu na neziskovém principu požaduje od svých členů - nájemců nájemné, které však není pojato jako úhrada za samotné užívání družstevního bytu, nýbrž je určeno pouze k úhradě¹³:

¹³ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 80

1. služeb tomuto nájemci poskytovaných (platby za spotřebovanou vodu, elektrickou energii, teplo aj.),
2. plateb určených na zajištění správy budovy a činnosti bytového družstva samotného, a
3. plateb spojených s údržbou této budovy.

Nájem bytu je obecně upraven v § 685 až 719 občanského zákoníku. Nemalá část z této úpravy se týká pouze nájmu bytu družstevního¹⁴ a tedy pouze členů – nájemců družstevního bytu a tato ustanovení nelze tedy aplikovat na vztahy ostatních nájemců, byť by na jedné straně takového nájemního vztahu stálo bytové družstvo.

Na bytová družstva se nevztahuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Výši nájemného určuje svým rozhodnutím bytové družstvo¹⁵. Pokud je ve vlastnictví bytového družstva nepronajatá bytová jednotka a správu domu vykonává nadále bytové družstvo, je poplatek za správu domu rozpočítáván s ohledem na neziskovost bytového družstva mezi ostatní členy - nájemce družstevních bytů, respektive členy - vlastníky již převedených jednotek.

1.7 Zánik nájmu

V souvislosti s nájemním vztahem v bytovém družstvu je třeba vyzdvihnout kromě obecných zákonných důvodů zániku nájmu především ustanovení § 714 občanského zákoníku, které stanoví, že nájem družstevního bytu zaniká vždy, pokud

¹⁴ např. § 685 odst. 2, §687 odst. 4, § 700 odst. 3 a další občanského zákoníku

¹⁵ U někdejších SBD byla výše nájemného usměřňována vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, která byla s účinností od 1.1.2011 zrušena vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 301/2010 Sb.

zaniklo členství nájemce v bytovém družstvu. Per analogiam totožně zaniká i nájem družstevního nebytového prostoru. Zvláštní souvislost s tímto ustanovením je uvedena níže v kapitole věnující se komparaci jednotlivých forem vlastnictví bytů.

2. Nedružstevní vlastnictví bytu

V následující pasáži se věnuji stručné charakteristice nedružstevního vlastnictví bytů. V praxi a mezi laickou veřejností se vžilo označení „osobní vlastnictví bytu“. Tento pojem je však značně zavádějící a jedná se pouze o relikť z dob platnosti zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů¹⁶. Smutným faktem se jeví skutečnost, že je tento zjevně nepřesný pojem značně rozšířen a užíván také v odborné veřejnosti a pohříchu také v soudní judikatuře.

2.1 Historický vývoj nedružstevního vlastnictví bytů

Zajištění bydlení je pro každého jednotlivce jedním z nejtěžejnějších úkolů již od pradávna. Samotný institut vlastnictví bytů je dle odborné literatury znám již od starověku¹⁷. Rozšíření vlastnictví bytů bývalo spojeno s nutností větší prostorové koncentrace jednotlivých obydlí, zejména z důvodů bezpečnostních (nutnost existence budov uvnitř městských hradeb), finančních (vysoká cena pozemků) či náboženských (židovská ghetta apod.). Přes mnohá vývojová stádia jednotlivých právních úprav je třeba zdůraznit, že povaha tohoto institutu nebyla vždy stejná. Jednotlivá pojetí se odvíjela od existence/neexistence superficiární zásady v daném právním řádu, tedy otázky, zda-li je stavba součástí pozemku či nikoliv. Právní povaha institutu byla na základě jejího řešení definována jako vlastnictví, zvláštní forma spoluvlastnictví, služebnost a podobně¹⁸.

¹⁶ Tento relikť byl odstraněn ústavním zákonem č. 100/1990 Sb. ze dne 18. dubna 1990, který novelizoval ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky.

¹⁷ Luby, Š. Vlastnictví bytů. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 11 a násl.

¹⁸ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 2

Významného úpadku se tento institut dočkal v období francouzské revoluce, která znamenala návrat k tradičním římskoprávním zásadám včetně té superficiární. Vlastnictví bytů bylo považováno za teoreticky vadný koncept a postupně bylo z právních řádů většiny evropských zemí vytlačeno, Rakousko – Uhersko jako předchůdce našeho státu nevyjímaje.

K opětovnému rozvoji institutu vlastnictví bytů došlo až po první světové válce z důvodu rozsáhlých škod na bytovém fondu a s tím spojené zvýšené potřeby tento fond urychleně rozšířit¹⁹. V období mezi světovými válkami a zejména po té druhé byla postupně ve většině evropských zemí přijímána nová legislativa upravující vlastnictví bytů, byť jednotlivé právní úpravy se značně lišily dle příklonu k jednotlivým teoretickým koncepcím bytového vlastnictví (viz kapitola věnující se jednotlivým teoretickým koncepcím bytového vlastnictví).

V Československu nebyla přijata zvláštní úprava vlastnictví bytů až do 30.6.1966, kdy byl návrh Slovenské národní rady schválen a vydán jako zákon Národního shromáždění č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů s účinností od 1.9.1966. Přestože se jednalo o úpravu relativně moderní, nebyla hojně využívána²⁰. Nahrazena byla až po rozdělení Československa, a to v České republice aktuálně platným zákonem 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) (dále jen "Zákon o vlastnictví bytů" nebo "ZoVB") s účinností od 1.5.1994. Na Slovensku pak byl zákon č. 52/1966 Sb. nahrazen zákonem Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestor s účinností od 1.9.1993. Zákon o vlastnictví bytů se stal také hlavním nástrojem k transformaci družstevního bytového fondu.

¹⁹ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s.,2007, s. 3 n.

²⁰ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s.,2007, s. 8 n.

2.2 Vymezení klíčových pojmů právní úpravy

2.2.1 Pojem "byt"

Byt je definován v § 2 písm. b) ZoVB jako *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*. Tato definice však ne zcela přesně koresponduje s vymezením bytu v technických normách. Dle stavebních předpisů²¹ se pod pojmem byt rozumí *soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*. Na rozdíl od definice v ZoVB tedy definice obsažená v technické vyhlášce požaduje trvalost bydlení²². K obsahově obdobné definici dospěla i judikatura českých soudů²³. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen "občanský zákoník" nebo "OZ") pojem bytu nedefinuje.

Návrh nového občanského zákoníku²⁴ významně mění úpravu vlastnictví bytů. Široké pojetí věci obsažené v tomto návrhu odstraní současnou paradoxní situaci, kdy byt jako předmět občanskoprávních vztahů tvoří zvláštní kategorii vedle věcí, práv a jiných majetkových hodnot. Pro vyčlenění obsažené v § 118 odst. 2 občanského zákoníku nebyl dle mého názoru žádný rozumný teoretický ani praktický důvod.

V § 470 Návrhu se o bytu hovoří jako o věci nemovité, a to za splnění dvou podmínek:

²¹ Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 3 písm. g) (dále jen "technická vyhláška")

²² Čáp, J., Schodelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 27

²³ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 31, pozn. pod čarou č. 55

²⁴ zveřejněn na <http://obcanskyzakonik.justice.cz> (dále jen "Návrh")

1. byt musí být vymezen podle jiného zákona jako část domu (jednotka), a současně
2. musí nabýt k tomuto bytu vlastnické právo první vlastník.

Stejně podmínky se vztahují na nebytový prostor.

Samotný byt je v tomto návrhu definován v pododdílu týkajícím se zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu jako *místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení* (§ 2075 odst. 1 Návrhu). Nový občanský zákoník tedy neváže existenci bytu jako předmětu právních vztahů na rozhodnutí stavebního úřadu. Současně v odst. 3 stanoví, že *skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci*.

Zároveň se v Návrhu počítá s obnovením tzv. superficiální zásady, tedy zásady, podle níž stavba je součástí pozemku, která byla z našeho právního řádu odstraněna v roce 1950, a to zásadou opačnou²⁵, podle níž pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu, a to v § 478 odst. 1 Návrhu: *"Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech."* V přechodných ustanoveních je dále specifikován způsob realizace této změny, a to tak, že v případech, kdy bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku jednota vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona a další dispozice bude nadále možná pouze s pozemkem, přičemž tyto úkony se budou automaticky týkat také staveb na něm zřízených. V případech

²⁵ § 120 odst. 2 OZ stanoví: "Stavba není součástí pozemku."

nejednoty ve vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené bude zřízeno zákonné věcné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a opačně. Toto předkupní právo jako předkupní právo věcné zatěžuje věc samotnou, a to i při jeho případném nevyužití oprávněným subjektem. Při jeho využití nastane právní spojení obou věcí a prosazení superficiální zásady.

Důležitou součástí vymezení pojmu bytu je zákonná definice **příslušenství bytu**. Dle občanského zákoníku tvoří příslušenství bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (tedy komory, koupelny, za určitých okolností také balkóny atp.). ZoVB pojem příslušenství výslovně neřeší, přesto s ním v některých ustanoveních operuje, a to jako s příslušenstvím bytu, resp. příslušenstvím jednotky promiscue (např. v § 4 odst. 2 písm. b) ZoVB, kde zákon stanovuje, že prohlášení vlastníka budovy (dále též jen „prohlášení“) musí obsahovat popis jednotek včetně jejich příslušenství²⁶). Zde je nutno upozornit na rozsudek Nejvyššího soudu ČR²⁷, ve kterém je detailně rozebrán pojem byt včetně pojmu příslušenství a na základě jazykového výkladu je dovozeno, že tam, kde ZoVB pojednává jen o bytu / jednotce, aniž by výslovně zmínil jeho příslušenství, rozumí se tím jen byt / jednotka bez příslušenství! Tento právní výklad může mít dalekosáhlé důsledky²⁸, a proto by mělo být řádné vymezení pojmu příslušenství bytu obsahem nové právní úpravy, která je dlouhodobě plánována.

²⁶ Čáp, J., Schodelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 28

²⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008

²⁸ V konkrétním případě vyvozeno, že zákonný nárok na převod příslušenství bytu tvořeného sklepem do vlastnictví ve prospěch členů bytových družstev dle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech v souladu s navazujícím ust. § 23 odst. 2 ZoVB, nezakládá.

2.2.2 Budova

Základní vymezení pojmu budova obsahuje kromě jiných předpisů taktéž jak ZoVB, tak i technická vyhláška. Ustanovení § 2 písm. a) ZoVB stanoví, že budovou se rozumí *trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal*. Technická vyhláška (§ 3 písm. a)) pak definuje budovu jako *nadzemní stavbu včetně její podzemní části prostorově soustředěnou a navenek převážně uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*. ZoVB tedy při vymezení pojmu budovy oproti definici v technické vyhlášce požaduje navíc dva prostorově uzavřené samostatné prostory, což logicky odpovídá § 1 odst. 4 ZoVB, ve kterém je požadováno k nabytí vlastnického práva k jednotce a práva spoluvlastnického k budově, aby předmětná budova obsahovala alespoň:

1. dva byty,
2. dva nebytové prostory, nebo
3. jeden byt a jeden nebytový prostor.

Ke správnému chápání právního pojmu budova je však nezbytné vymezit také pojem stavba, se kterým právní předpisy při definici budovy operují. Právní předpisy v oblasti práva soukromého ale paradoxně definici tohoto právního pojmu neposkytují a je tedy třeba si vypomoci judikaturou²⁹, která charakterizuje stavbu v občanskoprávním smyslu jako *výsledek stavební činnosti, pokud tímto výsledkem je věc v právním smyslu*, a to ve smyslu statickém, nikoliv jako dynamický proces -

²⁹ např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96

činnost směřující k uskutečnění díla, jak stavbu pojmají stavební předpisy, tedy předpisy práva veřejného.

2.2.3 Dům

Na pojem budovy bezprostředně navazuje pojem dům. Pro účely této práce je pak stěžejní vymezení pojmu dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, kdy ZoVB tento definuje jako *takovou budovu, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona*. Lze tedy dovodit, že budovou je stavba, v níž dosud nedošlo k vymezení jednotek dle ZoVB, kdežto domem je stavba, ve které již k vymezení jednotek došlo, přestože ZoVB používá tyto pojmy ne zcela přesně³⁰.

2.2.4 Jednotka

Jednotka je dle ZoVB legislativní zkratkou pro byt nebo nebytový prostor jako vymezenou část domu, jedná se tedy o byt nebo nebytový prostor, u kterého již došlo k prohlášení vlastníka budovy dle § 4 odst. 2 ZoVB. Právě tímto okamžikem se byt nebo nebytový prostor (jednotka) stává předmětem soukromoprávních vztahů, přestože není věcí v právním smyslu dle občanského zákoníku (viz výše), ale jakousi zvláštní kategorií předmětů soukromoprávních vztahů. Tomáš Dvořák ve své monografii³¹, v rozporu s výše uvedeným výkladem občanského zákoníku a po obsáhlejší exkurzi do historie vzniku této koncepce včetně konfrontace s právem mezinárodním, dochází k závěru, že jednotka je věcí v právním smyslu, a to věci nemovitou. S uvedeným závěrem i s důvody, které k tomuto závěru vedly, se plně ztotožňuji.

³⁰ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 30

³¹ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 45 n.

2.2.5 Společné části domu

Pod tímto pojmem se nazývají takové části domu, které jsou určeny pro společné užívání a nejsou tedy předmětem právních vztahů, nýbrž spoluvlastnické podíly na nich přináležející k jednotlivým jednotkám sledují právní osud těchto jednotek. Při konstrukci podílového spoluvlastnictví společných částí domu se vychází z tzv. dualistické koncepce (viz níže), která preferuje jednotu vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu. Jedná se o tzv. **ideální** spoluvlastnictví (po dobu trvání vlastnictví jednotek nemá žádný z těchto vlastníků samostatné vlastnické právo k jakékoliv konkrétní hmotné části společných částí domu a pozemku, přestože by tato část svou velikostí výši jeho spoluvlastnického podílu odpovídala), a to spoluvlastnictví **akcesorické** (nikoliv podílové spoluvlastnictví dle § 137 n. občanského zákoníku, ale dle speciální úpravy obsažené v ZoVB; na rozdíl od obecné úpravy podílového spoluvlastnictví nemá např. žádný spoluvlastník právo požadovat zrušení a vypořádání jejich spoluvlastnického práva). Vyznačuje se třemi základními charakteristickými rysy³²:

1. společný předmět vlastnického práva (dům s jednotkami, popř. i s pozemkem),
2. pluralita subjektů spoluvlastnického práva,
3. nedělitelnost společného vlastnického práva (v době trvání vlastnictví jednotek náleží vlastnické právo k domu a popř. i k pozemku společně a nerozdílně všem vlastníkům jednotek, každý vlastník jednotky je úplným vlastníkem spoluvlastnických podílů na společných částech domu a popř. na pozemku, které jsou spojeny s touto jednotkou).

³² Dvořák, T. O obsahu prohlášení vlastníka budovy – nový pokus o kritický výklad obtížného tématu. Právní rozhledy, 2010, č. 23, s. 829 a násl.

S vlastnictvím jednotky je neoddělitelně spojen jediný spoluvlastnický podíl na společných částech domu a případně také jediný spoluvlastnický podíl na pozemku. Samostatná existence těchto spoluvlastnických podílů je vyloučena. Z podstaty akcesorického spoluvlastnictví vyplývá, že všechny právní úkony týkající se jakékoliv součásti akcesorického spoluvlastnictví postihují vždy společně a nerozdílně celý tento komplex práv akcesorického spoluvlastnictví. Předmětem právních dispozic je tedy vždy jak samotné vlastnické právo k jednotce, tak bezvýjimečně i spoluvlastnické právo ke společným částem domu a popř. i pozemku.

Spoluvlastnické podíly na společných částech domu vyjadřují míru účasti každého vlastníka jednotky na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví domu s jednotkami a pozemku.

Zákon dále rozlišuje (Dikce ZoVB výslovně mezi absolutně a relativně společnými částmi domu nerozlišuje, zpravidla hovoří pouze o společných částech domu, o které společné části domu se v konkrétním případě jedná, lze zjistit jen z kontextu daného ustanovení. Hovoří-li zákon o společných částech domu, jedná se o absolutní části domu, ledaže stanoví výslovně něco jiného nebo z celkového kontextu a smyslu právní úpravy vyplývá opak.³³) tzv.

1. **absolutně společné části domu**, tedy společné všem vlastníkům jednotek. Absolutně společné části domu podléhají zápisu do katastru nemovitostí³⁴ (jako například základy, obvodové a nosné zdi, střecha, aj.). Velikost spoluvlastnických podílů na absolutně společných částech domu odpovídá vzájemnému poměru velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě a vyjadřuje se ve formě zlomku.

³³ Dvořák, T., Poznámky ke společným částem domu, Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493

³⁴ §9 odst. 2 písm. f) vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastrální zákon"), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "katastrální vyhláška")

2. **relativně společné části domu**, společné jen některým vlastníkům jednotek (např. bazén, sušárna, aj.). Jsou však pouze obligatorní náležitostí prohlášení, což může pro potenciální zájemce o koupi jednotky v domě s relativně společnými částmi domu působit klamavě. Úplný obraz o takovémto domě získá zájemce až po nahlédnutí do příslušného prohlášení vlastníka budovy³⁵. Spoluvlastnické podíly se stanovují stejným způsobem jako u společných částí domu absolutních (§ 8 odst. 2 věta druhá ZoVB).

ZoVB podává demonstrativní výčet společných částí domu (§2 písm. g) ZoVB): *základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).* Taxativní výčet s ohledem na variabilitu jednotlivých domů není patrně v lidských silách, vhodnější by byla *de lege ferenda* zřejmě koncepce zbytkové klauzule, tedy konstrukce společných částí domu jako všeho kromě jednotky a jejího příslušenství.

Následuje stručný výklad k jednotlivým aplikačně problematickým druhům společných částí domu.

2.2.5.1 Sklepy

Teorie rozlišuje dva druhy sklepů, na které právní úprava nahlíží rozdílně:

³⁵ Dvořák, T. Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493

1. Sklep jako uzamykatelná místnost, jejíž podlahová plocha se započítává do podlahové plochy jednotky
2. Sklepní kóje, nesplňující definici sklepa jako samostatné uzamykatelné místnosti, často pouze jako laťkami ohraničený prostor v k tomu vyhrazených prostorech - společných částech domu. Podlahová plocha sklepní kóje se do podlahové plochy jednotky nezapočítává a tvoří součást společných částí domu.

Oba druhy sklepů nejsou samostatnou věcí v právním smyslu a tvoří vždy příslušenství bytu³⁶. Přestože je tedy sklepní kóje součástí společných částí domu, i nadále je právně příslušenstvím bytu a užívat ji může výhradně vlastník bytu³⁷.

2.2.5.2 Balkóny, terasy, lodžie

Co se týče problematiky balkónů, lodžií a teras (dále zkráceně jen "balkón"), je třeba rozlišovat:

1. Balkóny, které jsou přístupné z více jednotek, respektive ze společných částí domu. V tomto případě se jedná nepochybně o součást společných částí domu.
2. Balkóny přístupné pouze z jedné konkrétní jednotky. Problematickým se může jevit samotná definice společných částí domu (§ 2 písm. g) ZoVB), podle které společnou částí domu jsou části určené pro společné užívání. Takovou podmínku lze v tomto kontextu, kdy balkón je přístupný pouze z jedné jednotky, jen stěží naplnit. Z opačného hlediska však je balkón zařazen kogentně mezi společné části domu, a je tedy nutno se přes tuto zjevnou nelogičnost zákona přiklonit k závěru, že balkón, přestože je přístupný pouze z jedné jednotky, je přesto součástí společných částí domu, a to bezvýhradně.

³⁶ viz definice příslušenství bytu dle § 121 odst. 2 občanského zákoníku

³⁷ Dvořák, T. Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493

2.2.5.3 Okna

V případě oken zákon výslovně nedefinuje, zda-li jsou součástí společných částí domu čili nic. Z teoretického hlediska rozlišujeme:

1. okna nacházející se na chodbách, mezipatrech, sušárnách, aj., kdy je nesporné, že tvoří součást společných částí domu, a
2. okna nacházející se v jednotlivých místnostech tvořících součást jednotky, jakož i okna z balkónů přístupných pouze z jedné konkrétní jednotky. Situace je zde komplikovanější, přestože se zdá, že se jedná logicky o součást té které jednotky. Problematickým je fakt, že takováto okna mohou tvořit zároveň součást svislé vnější konstrukce obvodových zdí domu, z čehož lze dovodit příslušnost těchto oken ke společným částem domu. V těchto případech se jeví jako nejschůdnějším řešením odvodit příslušnost ke konkrétní jednotce nebo ke společným částem domu dle faktu, zda-li jsou tato okna obsažena v prohlášení vlastníka budovy, respektive zda-li je toto prohlášení určuje za součást jednotky nebo nikoliv³⁸. Pokud je tomu tak, je třeba považovat tato okna za součást jednotky, a to navzdory zdánlivému rozporu se zákonem s odkazem na fakt, že tvoří součást obvodových zdí domu. Jestliže zákon výslovně nezařazuje okna mezi společné části domu, nelze považovat tuto část prohlášení vlastníka budovy za neplatnou. Na druhou stranu, pokud prohlášení v tomto směru mlčí, je více než logické, aby tato okna byla, pokud tvoří součást obvodových zdí domu, považována za součást společných částí domu. V aplikační praxi, a to hlavně v souvislosti s havarijním stavem oken a nutnosti jejich výměny ve valné většině tzv. panelových i jiných domů s vymezenými jednotkami, může tato problematika činit značné problémy, jelikož na řešení otázky příslušnosti oken k jednotce, resp. společným částem domu, závisí také otázka, kdo bude případnou rekonstrukci financovat.

³⁸ Dvořák, T. Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493

2.2.5.4 Dveře, vchody

Součástí společných částí domu jsou také vchody. ZoVB však exaktně nerozlišuje mezi vchody domovními a vchody do konkrétních jednotek. Je nesporné, že domovní vchody náleží mezi společné části domu. U vchodových dveří do samotných jednotek je však dikce zákona nejasná. Lze však logicky dovodit, že přestože zákon není zcela přesný v tom, zda-li pod pojem vchody zahrnuje také vchodové dveře do jednotlivých jednotek, je nesporné, že tomu tak není a vchodové dveře k jednotkám tvoří součást jednotky. Názor opačný by byl velmi kuriózní. Exaktní právní úprava by měla pro jistotu právních vztahů být řešena v nové právní úpravě.

2.2.5.5 Garáže

Praxe rozlišuje mezi dvěma typy garáží:

1. garážový box, tedy zdmi ohraničený prostor uzavřený vraty, uzamykatelný, tvořen jedním nebo více garážovými stáními, a
2. garážové stání (parkovací místo), tvořené vyhrazeným prostorem, a to nikterak fyzicky ohraničeným.

V aktuální praxi při nové výstavbě se zpravidla staví hromadná vestavěná garáž s mnoha garážovými stáními, která je v prohlášení vlastníka budovy vymezena jako jediná jednotka a jednotlivým vlastníkům je následně odprodáván spoluvlastnický podíl na této garážové jednotce v poměru odpovídajícím onomu garážovému stání (tato koncepce však komplikuje stanovení hlasovacích práv jednotlivých vlastníků na shromáždění vlastníků jednotek). Vhodnější by byla koncepce založená na institutu relativně společných částí domu³⁹.

³⁹ Dvořák, T. Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493

2.2.6 Pozemek

Otázku vlastnictví/spoluvlastnictví pozemku, na kterém stojí dům s jednotkami, není s ohledem na neexistenci tzv. superficiální zásady v českém právním řádu možno brát na lehkou váhu. Zásada *superficies solo cedit* vyjadřující, že stavba je součástí pozemku a náleží tedy vlastníkovému pozemku, je známa již z dob platnosti klasického římského práva. V Československu však byla paradoxně krátce po II. světové válce v souvislosti se změnou společenských poměrů po roce 1948 opuštěna⁴⁰. Přijetím zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, se totožná úprava přesunula do ustanovení § 120 odst. 2.

V praxi tak mohly nastávat a jistě i nastávaly a nastávají takové situace, kdy je pozemek zastavěn i na základě jiného než vlastnického práva (např. práva nájemního). Nemalé množství budov ve vlastnictví někdejších SBD tak bylo vystavěno na cizích pozemcích, pouze na základě tzv. práva trvalého bezplatného užívání pozemku dle § 70 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník. Přestože byl hospodářský zákoník přijetím obchodního zákoníku zrušen, práva trvalého bezplatného užívání pozemku tuto změnu přežila dle § 876 odst. 1 občanského zákoníku. Při následných převodech vlastnictví k jednotlivým družstevním bytům tedy samozřejmě tento skrytý problém s vlastnickými právy k zastavěným pozemkům a pozemkům souvisejícím vytanul na povrch. Zdánlivé řešení nabídla vláda ČR pomocí usnesení⁴¹, dle kterého měly subjekty (okresní úřady a ostatní orgány státní správy) vykonávající právo hospodaření s pozemky odevzdanými do trvalého užívání toto právo při prvním převodu jednotky v domě zrušit⁴². Místo toho měly být uzavírány smlouvy o výpůjčce, resp. smlouvy o prodeji ideálního

⁴⁰ konkrétně ustanovením § 25 zákona č. 141/1950 Sb. (tzv. střední občanský zákoník)

⁴¹ usnesení vlády ČR č. 245 ze dne 26.4.1995, o závěrech vlády k problematice dostatečného vypořádání majetkových vztahů k pozemkům státu zastavěným obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev

⁴² Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 231

spoluvlastnického podílu k pozemku příslušejícímu k jednotce. V praxi se však často stávalo, že vztah k pozemku nebyl při převodu vlastnictví k jednotce vyřešen nijak.

Od okamžiku neexistence superficiální zásady v československém a následně také českém právním řádu, tedy od počátku roku 1951, bylo s ohledem na značný nepoměr velikosti bytového fondu k celkové populaci postaveno velké množství družstevních staveb, a to převážně tzv. panelových domů. V souladu s tehdejší přístupem k majetkovému vlastnictví a důsledné preferenci vlastnictví státního však tyto stavby často vznikaly na pozemcích vlastněných státem, což vyvolalo po změně společenských poměrů značné problémy. Řešení, které bylo přijato⁴³, spočívalo v darování těchto pozemků (zastavěných nebo na něj navazujících) subjektům majícím právo trvalého užívání pozemku⁴⁴, resp. právo výpůjčky nebo nájmu, kterým bylo právo trvalého užívání nahrazeno, pokud o to požádají. Osobami oprávněnými požádat byly vlastníci dříve družstevních jednotek, bytová družstva nebo občanská sdružení (spolky dle terminologie dřívější úpravy). Těsně před realizací těchto převodů však byla přijata novela zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen "zákon o majetku ČR"), která zrušila výše zmíněnou úpravu obsaženou v § 879c - 879e občanského zákoníku a zakotvila úpravu novou, a to zčásti omezenou, obsaženou v § 60a - 60b zákona o majetku ČR. Část této novely obsahující zrušovací ustanovení k výše zmíněným ustanovením § 879c - 879e občanského zákoníku byla následně zrušena nálezem Ústavního soudu ČR⁴⁵. Možné důsledky tohoto nálezu a jeho reálný dopad podrobně rozebírá Tomáš Dvořák ve své stati⁴⁶ a z důvodu značné rozsáhlosti není možné jeho

⁴³ novela ZoVB č. 103/2000 Sb., přidávající do občanského zákoníku § 879c, vzápětí následována novelou občanského zákoníku č. 367/2000 Sb., která do občanského zákoníku přidala další ustanovení § 879d - 879e

⁴⁴ dle § 70 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník

⁴⁵ nález Ústavního soudu ČR publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 278/2004 Sb.

⁴⁶ Dvořák, T. Řešení právních vztahů k státním pozemkům pod družstevními stavbami. Právní fórum, 2007, č. 2, s. 37

myšlenky zde znovu tlumočit. Realitou však zůstává, že postup zákonodárce a paradoxně také Ústavního soudu v této věci byl značně necitlivý a výsledná nejistota při nabývání pozemků ve vlastnictví státu subjekty vlastnicími budovy či jednotlivé jednotky na těchto pozemcích se nalézající rozhodně nepřispěla k již tak dosti nepřehledné právní úpravě bytového vlastnictví.

Dle nové úpravy obsažené v ust. § 60a - 60b zákona o majetku ČR převede příslušný úřad, tedy Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, bezplatně pozemek tvořící jeden funkční celek s bytovou budovou ve vlastnictví bytového družstva do vlastnictví tohoto bytového družstva (obdobně bude postupovat u rodinných domů a garáží ve vlastnictví bytového družstva při naplnění dalších podmínek dle § 60a odst. 2 zákona o majetku ČR, resp. u družstevních budov, které již byly rozděleny prohlášením vlastníka budovy na jednotky, kdy bezplatně převede ideální spoluvlastnický podíl na pozemku v rozsahu spoluvlastnického podílu jednotlivého vlastníka na společných částech domu, popř. bytovému družstvu, které je vlastníkem dosud nepřevedených jednotek v domě). Úprava neumožňuje bezplatný převod vlastnického práva k pozemku, jestliže bytové družstvo převedlo jednotku (rodinný dům, garáž) do vlastnictví člena - právnické osoby nebo uvolněnou jednotku prodalo na volném trhu.

V neposlední řadě problém neexistence superficiární zásady vyžadoval řešení vztahů bytových družstev s ostatními, tedy nestátními vlastníky zastavěných a souvisejících pozemků. Zde již neměla Vláda ČR nařizovací povinnost, vydala proto pouze usnesení doporučujícího charakteru⁴⁷, ve kterém nabídla fyzickým osobám dvojí možné řešení:

⁴⁷ usnesení č. 586 ze dne 18.10.1995, o závěrech vlády k problematice dodatečného vypořádání majetkových vztahů k pozemkům, které nejsou ve vlastnictví státu a bytových družstev a jsou zastavěny obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev

1. doporučila převod pozemků do vlastnictví někdejších SBD, respektive zřízení práva nájmu či výpůjčky (analogicky k postupu dle usnesení č. 245),
2. nabídla směnu těchto pozemků za jiný, dosud nezastavěný pozemek ve vlastnictví státu, pokud takový byl k dispozici.

Následně byl novelou ZoVB č. 103/2000 Sb. uzákoněn vznik věcného břemene k těmto pozemkům ve vlastnictví třetích osob ve vztahu k družstevním domům, u kterých již došlo k vymezení jednotek prohlášením vlastníka budovy, pokud do účinnosti této novely nebylo vlastnictví k zastavěným a souvisejícím pozemkům smluvně ošetřeno, a to v § 21 odst. 5 a 6 ZoVB.

Nezbytné je pro úplnost dodat, že pokud někdejší SBD není vlastníkem zastavěného pozemku nebo pozemku souvisejícího, nemůže jej při převodu družstevního bytu na nabyvatele ani převést. Je pak na nabyvateli samotném, jak si s vlastníkem pozemku vypořádá právní vztahy k těmto pozemkům.

Pozemek je definován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků (§ 27 písm. a) katastrálního zákona).

2.3 Teoretické koncepce bytového vlastnictví⁴⁸

V souladu s prosazením zásady *superficies solo cedit* na konci feudalismu vznikl problém přístupu k vlastnictví bytů a nebytových prostor jakožto právního institutu. Zásadní otázkou se jevila skutečnost, jak se vypořádat se skutečností, že stavba je součástí pozemku, když samotné spoluvlastnictví pozemku nemohlo zajistit vlastnictví konkrétní jednotky, natož pak odpovídající správu právně rozdělené stavby.

Po přijetí tzv. středního občanského zákoníku a souvisejícím zrušením této zásady byl tento problém zdánlivě vyřešen. Ve skutečnosti však tento postup naopak nové problémy vyvolal (stavby na cizím pozemku atp).

V současnosti rozlišujeme následující teoreticko - právní koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostor:

2.3.1 monistické koncepce

Koncepce uznávající pouze vlastnictví, nikoliv spoluvlastnictví. Lze dále rozlišit:

- a. koncepce, dle které výlučným předmětem vlastnictví je dům a vlastnictví bytů a nebytových prostor zcela neuznává,
- b. koncepce, dle které je předmětem vlastnictví byt nebo nebytový prostor a vůbec neuznává existenci společných částí domu nebo její existenci sice toleruje, ale neuznává spoluvlastnické právo k nim.

⁴⁸ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 11 n.

2.3.2 dualistické koncepce

Koncepce považující za hlavní předmět vlastnického práva dům a za vedlejší předmět vlastnictví byt nebo nebytový prostor. Dále mezi jednotlivými dualistickými koncepcemi můžeme rozlišit dle toho, zda-li:

- a. pojmají spoluvlastnictví a vlastnictví dvou výše zmíněných předmětů ve své celistvosti, nebo
- b. přistupují k vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru jako k vlastnictví akcesorickému ve vztahu ke spoluvlastnictví domu.

2.3.3 dualisticko-monistické koncepce

Pojetí akceptující samostatnost domu i bytu / nebytového prostoru jako předmětu právních vztahů, přestože jsou navzájem neoddělitelné a je nezbytné je tedy pojmát jako celek a vlastnictví bytu či nebytového prostoru i spoluvlastnictví domu považovat za jediné neoddělitelné vlastnické právo. Mezi jednotlivými dualisticko-monistickými koncepcemi rozlišujeme:

- a. teorie preferující spoluvlastnickou koncepci, která neuznává zvláštní vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, nýbrž spoluvlastnictví domu vyjádřené reálnými, nikoliv ideálními díly,
- b. teorie preferující spoluvlastnictví domu, kdy dům náleží konkrétnímu sdružení vlastníků, jejichž vzájemné vztahy jsou oproti standardnímu podílovému spoluvlastnictví značně modifikovány.

2.3.4 antivlastnické koncepce

Koncepce, mezi kterými rozlišujeme:

- a. teorie odmítající institut vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru jakožto předmětu vlastnického práva,
- b. teorie popírající existenci vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, kdy namísto vlastnictví pracuje se zvláštním druhem věcného břemene, které daný dům zatěžuje, a
- c. teorie akceptující vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru jakožto jiného majetkového práva sui generis.

2.4 Koncepce bytového vlastnictví v ČR

Původní právní úprava bytového vlastnictví vycházela z koncepce monistické (§ 3 a § 17 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů).

Současná právní úprava (ZoVB) na tuto úpravu nenavázala a koncepčně vychází z koncepce dualistické, preferující celistvost vlastnictví a spoluvlastnictví, kdy spoluvlastnictví společných částí domu a případně i pozemku je toliko akcesorické k vlastnictví jednotky (§ 1 odst. 1 a § 30 ZoVB)⁴⁹. Zákon neumožňuje převod nebo přechod vlastnictví k jednotce bez současného převodu nebo přechodu spoluvlastnictví ke společným částem domu, popřípadě pozemku (důležité je zdůraznit, že se koncepčně nejedná o jakési znovuzavedení principu *superficies solo cedit*, jelikož se jednotka nestává součástí spoluvlastnického podílu na pozemku, ale naopak spoluvlastnický podíl na pozemku je neoddělitelnou součástí jednotky⁵⁰).

⁴⁹ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 13 n.

⁵⁰ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 13, poznámka pod čarou č. 25

3. Převody družstevních jednotek a staveb do vlastnictví členů

Úprava převodů vlastnického práva k družstevním bytům z vlastnictví někdejších SBD a LBD do vlastnictví jejich členů - nájemců těchto bytů je založena na nápravě nespravedlností a fakticky tedy k narovnání deformovaných majetkových vztahů mezi členy a těmito bytovými družstvy. Hlavním argumentem je fakt, že prakticky veškerý majetek těchto bytových družstev vznikl na základě finančních prostředků státu a samotných členů, často také doprovázených osobním nasazením členů při tzv. svépomocné výstavbě⁵¹ v době před rokem 1989, kdy vztahy mezi členy a SBD nebo LBD byly legislativně značně pokřiveny. Je třeba také zdůraznit, že převody bytů do vlastnictví členů těchto bytových družstev byly umožněny na principu dobrovolnosti.

U nejmladších bytových družstev, tzv. investorských, která jsou zakládána za účelem výstavby bytových domů, dochází k převodům bytů do vlastnictví jejich členů bez větších problémů. Tyto byty nespádají do kategorie bytů, na které by se vztahovala právní úprava převodů družstevních bytů obsažená v transformačním zákoně, resp. v ZoVB, a nárok na převod bytu tak není zákonný, nýbrž smluvní.

3.1 Transformace dle zákona č. 42/1992 Sb.

Samotným právním základem k transformaci družstevních bytů byl zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen "obchodní zákoník") spolu se zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v

⁵¹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 130

družstvech (dále jen "transformační zákon"). Na jejich základě došlo ke sjednocení právního pojetí SBD a LBD, nucené přizpůsobení stanov těchto družstev nové právní úpravě⁵², a zároveň uzákonění práva člena bytového družstva - nájemce družstevního bytu v šestiměsíční prekluzivní lhůtě vyzvat bývalé SBD či LBD k uzavření smlouvy o bezplatném převodu jím užívaného družstevního bytu nebo nebytového prostoru do jeho vlastnictví (§ 24 transformačního zákona). Tato úprava, mající za cíl napravit určité nespravedlnosti a navrácení majetku, však byla velmi nekvalitní a neúplná a i přes urychlenou novelizaci⁵³, která kvalitativně tuto úpravu příliš nezměnila, nebyla v praxi významně využita.

3.2 Transformace dle Zákona o vlastnictví bytů

Zákonná úprava převodů vlastnictví jednotek bytových družstev je obsažena v části šesté ZoVB. Převod vlastnického práva k družstevní jednotce nebo stavbě je umožněn jen do vlastnictví člena - nájemce této jednotky či stavby (§ 23 odst. 1 ZoVB). Smlouva o převodu takové jednotky uzavřená v rozporu s tímto zákonným ustanovením je absolutně neplatná dle § 39 občanského zákoníku.

Právo na bezplatný převod družstevního bytu do vlastnictví člena - nájemce specifikované výše bylo z důvodu nedostatečné, resp. chybějící potřebné právní úpravy fakticky umožněno realizovat až po přijetí nové právní úpravy obsažené v ZoVB.

Ke správnému a přesnému vymezení práva na bezplatný převod je třeba definovat stěžejní pojmy použité v jednotlivých ustanoveních nové právní úpravy převodů družstevních bytů obsažené v ZoVB.

⁵² tedy obchodnímu zákoníku a transformačnímu zákonu, a to s lhůtou do 28.1.1993 dle § 765 odst. 2 obchodního zákoníku

⁵³ zákonem č. 297/1992 Sb.

3.2.1 Oprávněná osoba

Osoby oprávněné vyzvat někdejší LBD a SBD k uzavření smlouvy o bezplatném převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu či k družstevnímu nebytovému prostoru jsou vymezeny následovně⁵⁴:

1. Jedná se o člena někdejšího SBD nebo LBD,
2. který je fyzickou osobou,
3. a zároveň nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru,
4. na jehož pořízení se podílel svojí majetkovou účastí v někdejším SBD (neplatí pro družstevní byty ve vlastnictví bývalých LBD),
5. a podal výzvu ve lhůtě od 28.1. do 28.7.1992 (dle § 24 transformačního zákona), resp. od 1.5.1994 do 30.6.1995 (dle § 23 odst. 2 ZoVB), nebo je právním nástupcem člena, který takovou výzvu učinil.

Z přehledu výše uvedeného je zřejmé, že se právo na bezplatný převod vlastnictví k družstevnímu bytu dle § 23 odst. 2 a 3 ZoVB netýká právnických osob, přestože dle původní právní úpravy obsažené v § 24 transformačního zákona bylo toto právo přiznáno všem členům - nájemcům družstevního bytu. Je třeba s ohledem na úplnost dodat, že právnické osoby mohly být členem SBD nebo LBD, pokud to stanovily umožňovaly, jakkoliv to v praxi bylo a i v současnosti je jevem spíše výjimečným. Přijetím obchodního zákoníku byla možnost upravit zákaz vzniku členství ze strany bytového družstva (ve stanovách) odebrána, zůstala pouze možnost úpravy zákazu přijímání právnických osob za členy, nikoliv však vzniku členství formou převodu či přechodu členského podílu. Za situace, kdy fyzická osoba (člen a nájemce družstevního bytu) podala výzvu k bezplatnému převodu vlastnictví dle

⁵⁴ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 139 n.

jedné z výše zmíněných úprav a následně došlo ještě před samotným bezplatným převodem k převodu či přechodu vlastnictví k tomuto bytu na osobu právnickou, vzniká otázka, zda-li s tímto převodem / přechodem nabývá ona právnická osoba také právo k bezplatnému převodu vlastnictví k tomuto družstevnímu bytu. Dle názoru Tomáše Dvořáka⁵⁵, se kterým nemám důvodu nesouhlasit, se tomu nestane a někdejší SBD nebo LBD se může samo rozhodnout, zda převod umožní čili nic, respektive zda-li umožní převod bezplatný nebo úplatný. Pokud však k převodu přistoupí, musí tento splňovat podmínky ZoVB co do splacení investičního úvěru, vypořádání majetkové účasti člena - právnické osoby v družstvu a vrácení státního příspěvku.

3.2.2 Povinná osoba

Povinným subjektem dle ZoVB jsou někdejší SBD a LBD. Bytová družstva vzniklá až po nabytí účinnosti nového obchodního zákoníku (1.1.1992) povinnými subjekty dle judikatury Nejvyššího soudu ČR nejsou⁵⁶. Naopak povinnými subjekty jsou také právní nástupci někdejších SBD a LBD.

3.2.3 Výzva

Výzvou se dle § 23 odst. 2 ZoVB rozumí jednostranný právní úkon oprávněné osoby vůči osobě povinné. Z důvodu prokazatelnosti jejího učinění se doporučovala písemná forma, ZoVB ji však nepředepisuje⁵⁷. Jejími obligatorními náležitostmi byly následující údaje:

1. identifikace osoby oprávněné,
2. identifikace osoby povinné,

⁵⁵ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 141

⁵⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.3.2002, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000

⁵⁷ následně potvrzeno rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.7.2007, sp. zn. 29 Cdo 1408/2005

3. identifikace předmětu převodu, tedy předmětného družstevního bytu nebo nebytového prostoru,
4. datum a podpis osoby oprávněné.

3.2.4 Lhůty k převodu

Starší úprava obsažená v transformačním zákoně žádnou lhůtu k uskutečnění převodu nestanovila, z hlediska platnosti a účinnosti úpravy však promlčení tohoto práva reálně nehrozilo.

Dle právní úpravy obsažené v ZoVB (§23 odst. 2 věta druhá) měly být převody uskutečněny v půlroční lhůtě po uplynutí lhůty k podávání výzev. V praxi se tato lhůta ukázala jako velmi krátká a bytová družstva tedy vzniklou situaci operativně řešila podepisováním smluv o smlouvě budoucí, ve kterých byl stanoven dodatečný termín převodu vlastnictví k družstevnímu bytu, což však předpokládalo souhlasný přístup obou stran. Případné soudní spory k vynucení splnění povinnosti povinného subjektu musely být zahájeny v čtyřleté promlčecí lhůtě (§ 397 obchodního zákoníku), jak dovodil Nejvyšší soud ČR⁵⁸ na základě věcné příslušnosti krajských obchodních soudů jako soudů prvního stupně. Následnými novelami ZoVB č. 103/2000 Sb. a č. 345/2009 Sb. byla dále promlčecí lhůta k vymožení práva na převod družstevního bytu opakovaně prodloužena, a to na 10 let od účinnosti této novely⁵⁹, resp. do 31.12.2020⁶⁰.

Vzhledem k laxnímu přístupu některých bytových družstev k uskutečnění převodů byla poslední novelou také stanovena nová povinnost bytovým družstvům, a to povinnost podat návrh na vklad prohlášení do katastru nemovitostí nejpozději do 10 měsíců ode dne, kdy první z členů družstva splnil veškeré podmínky pro převod vlastnictví bytu či nebytového prostoru podle ZoVB. Sankcí za porušení této

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 758/98 ze dne 22.4.1998

⁵⁹ čl. II bod 1 věta první zákona č. 103/2000 Sb.

⁶⁰ čl. II bod 1 věta první zákona č. 345/2009 Sb.

povinnosti ze strany bytového družstva je pokuta ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení. Jakkoliv se zdá býti tato úprava kuriózní s ohledem na fakt, že stanovuje zákonnou sankci za porušení povinnosti mezi dvěma soukromoprávními subjekty, pomůže snad k rychlejšímu postupu bytových družstev při nárokových převodech vlastnictví k družstevním bytům ve vlastnictví jejich členů.

3.2.5 Předmět převodu

Právo bezplatného převodu se týká jak bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví někdejších SBD a LBD, tak i družstevních garáží a družstevních ateliérů.

3.2.6 Bezplatnost převodu

Samotná bezplatnost převodu je ZoVB velmi omezena a podmíněna. Dá se konstatovat, že přijatá konstrukce má za cíl spíše zajistit, aby nebylo ze strany povinného subjektu požadováno žádné dodatečné plnění, než na které má ze zákona nárok. Před uskutečněním převodu družstevního bytu (přesněji předmětu převodu) muselo být ze strany osoby oprávněné uhrazeno následující:

1. náklady spojené s vypracováním prohlášení vlastníka budovy a převodní smlouvy,
2. jednorázový doplatek investičního úvěru poskytnutého na výstavbu předmětu převodu (netýká se případů, kdy byl již úvěr splacen, jedná se o družstevní nebytový prostor, resp. o družstevní byt v budově někdejšího LBD, jejichž výstavba nebyla financována pomocí investičního úvěru v rámci družstevní komplexní bytové výstavby),
3. oprávněná osoba dále ztrácí nárok na výplatu vypořádacího podílu co do výše jeho zanikající majetkové účasti v bytovém družstvu.

3.2.7 Předpoklady převodu

Zásadním předpokladem převodu družstevních bytů do vlastnictví jeho členů - nájemců těchto bytů je vypracování prohlášení vlastníka budovy. Pokud někdejší SBD nebo LBD odmítá takto učinit, lze vydání vynucovat soudně, kdy se dle soudní praxe nabízejí dvě varianty postupu⁶¹:

1. dle stanoviska Nejvyššího soudu ČR⁶² se jedná o nezastupitelnou povinnost vlastníka budovy prohlášení vydat, jež se nedá nijak nahradit a někdejší SBD nebo LBD může být donucováno ke splnění této povinnosti až formou soudního výkonu rozhodnutí, nebo
2. žaloba na nahrazení chybějícího projevu vůle, kdy však bude na žalobci - oprávněné osobě, aby vypracovala celé prohlášení vlastníka budovy místo vlastníka samotného, tedy bývalého SBD nebo LBD, což je jak finančně, tak administrativně velmi náročné a bez pomoci bytového družstva jen obtížně splnitelné.

Až následně přichází na pořad vypracování samotné převodní smlouvy. Jejími obligatorními náležitostmi jsou (§ 6 a § 24 ZoVB):

1. obecné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jako např. přesné označení budovy dle katastru nemovitostí, popis bytu nebo nebytového prostoru včetně jeho příslušenství, podlahové plochy a jeho umístění v budově, určení absolutně, popř. i relativně společných částí domu aj. dle § 6 odst. 1 a 2 ZoVB, kdy nelze postupovat zjednodušeným způsobem dle § 6 odst. 3 ZoVB, jelikož se v tomto případě jedná vždy o první převod jednotky,
2. pokud je ve vlastnictví někdejšího SBD či LBD i zastavěný pozemek a pozemky související, nutné je uvést také jejich identifikační údaje,

⁶¹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 169

⁶² rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.5.2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000

3. dle § 24 odst. 5 až 7 ZoVB pak také zvláštní náležitosti smlouvy o převodu, tedy:
 - a. závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu připadajícím na předmět převodu,
 - b. závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k bytovému družstvu, a
 - c. vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství.

U závazků uvedených pod písmeny a. a b. zákonodárce dále stanovil suspenzivní podmínku, která odkládá vznik vlastnictví k jednotce až po jejich naplnění. K návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí musí být tedy splnění těchto závazků náležitě prokázáno (potvrzením banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka týkala (§ 24 odst. 6 in fine ZoVB), potvrzením bytového družstva)⁶³.

3.2.8 Důsledky převodu

Důsledkem převodu je pak u nabyvatelů, kterým byl do vlastnictví převeden jediný předmět jeho nájmu, zánik členství v někdejší SBD, v opačném případě, tedy pokud byl nájemcem více družstevních bytů v rámci jednoho bytového družstva, resp. pokud majetková účast člena v bytovém družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, členem zůstává až do převodu posledního takového bytu. Členství zaniká dnem právní moci rozhodnutí

⁶³ Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy, 2010, č. 14, s. 501

katastrálního úřadu, kterým byl povolen vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí. Převodem jednotky zároveň zaniká nárok na vyplacení vypořádacího podílu (§ 28a odst. 5 transformačního zákona, resp. § 24 odst. 9 ZoVB).

U někdejších LBD je situace poněkud odlišná, jelikož majetková účast člena nebyla zdrojem financování družstevní komplexní bytové výstavby a majetková účast člena bývalého LBD se tak i po převodu jednotky nijak nemění a jeho členství v takovém bytovém družstvu nezaniká⁶⁴.

Z hlediska daňového je vhodné doplnit, že takto realizovaný bezúplatný převod družstevního bytu do vlastnictví člena - nájemce bytového družstva je osvobozen jak od daně darovací, tak i od daně z převodu nemovitostí⁶⁵.

Závěrem je třeba zdůraznit, že změna charakteru bytu z družstevního vlastnictví na nedružstevní (či naopak) nic nemění na právním postavení případného nájemce bytu. Ve smyslu ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku vstupuje nový vlastník v úplném rozsahu do právního postavení pronajímatele (do pozice bývalého vlastníka - bytového družstva). Samotný nájemní vztah se tedy bez ohledu na formu vlastnictví nikterak nemění⁶⁶.

⁶⁴ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 199

⁶⁵ § 20 odst. 6 písm. g) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších novelizací

⁶⁶ Chalupa, L. Nájemné a změna vlastnictví družstevního bytu (k diskusi). Bulletin Advokacie, 2008, č. 11, s. 34

3.3 Vzájemná existence společenství vlastníků jednotek a bytového družstva

V praxi není výjimkou, že v průběhu času, jak jednotliví členové bytového družstva - nájemníci družstevních bytů nabývají vlastnictví k těmto bytům (jednotkám), nastane situace, kdy vznikne pro členy družstva - vlastníky těchto bytů ze zákona společenství vlastníků jednotek (dále též jen „SVJ“). Vzájemná koexistence těchto entit vyvolávala zásadní otázku, a to zda-li je možné členství tohoto společenství v bytovém družstvu. Po přijetí novely ZoVB - zákona č. 103/2000 Sb. s účinností od 1.7.2000, která pozměnila úpravu společenství vlastníků jednotek v tom smyslu, že nadále se jedná o entitu s charakterem právnické osoby, se tato otázka stala o to důležitější. Při kladné odpovědi by mohla zájmy svých členů zastupovat v rámci bytového družstva právě tato právnická osoba, což vyvolává nemalé množství dalších otázek, zejména spojených se souběžným členstvím jednotlivých vlastníků dříve družstevních jednotek a společenství vlastníků jednotek.

Následná novela ZoVB provedená zákonem č. 451/2001 Sb. s účinností od 31.12.2001 tuto otázku zřejmě vyřešila, když blíže specifikovala SVJ tak, že může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty a byty a nebytové prostory pouze k účelům spojeným se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Demonstrativní výčet těchto činností je uveden v nově zařazeném § 9a ZoVB, kde se stanoví, že SVJ je oprávněno činit právní úkony zejména k:

1. zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
2. pojištění domu,

3. nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Z výše uvedeného je zřejmé, že společenství se nemůže stát členem bytového družstva, když toto členství je podmíněno majetkovým vkladem⁶⁷.

⁶⁷ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 67

4. Komparace jednotlivých forem vlastnictví bytů

V následující pasáži bych se rád zaměřil na porovnání jednotlivých forem vlastnictví bytů na podkladě jednotlivých právních institutů vlastnictví bytů z pohledu nájemce družstevního bytu, respektive vlastníka jednotky. Přestože z předchozího textu vyplynuly podstatné klady a zápory jednotlivých forem vlastnictví bytu, rád bych se v této pasáži zaměřil na atributy vlastnictví bytu dosud nezmíněné, respektive možná nedostatečně zdůrazněné.

Tato komparace by mohla sloužit jako návod všem těm, kteří uvažují, snad i váhají nad převodem družstevního bytu na vlastnictví jednotky. Text se převážně zabývá problematikou tzv. starých bytových družstev, pokud jejich členové - nájemci družstevních bytů již splnili podmínky pro bezplatný převod (podali výzvu dle transformačního zákona / ZoVB, mají s bytovým družstvem uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí apod.), nebo byla již odpovídající část kupní ceny za budovu privatizovaného bytového družstva splacena původnímu vlastníku (převážně obci nebo státu) a samotnému převodu již tak nic nebrání, leč z nějakého důvodu nebylo k takovému kroku prozatím přistoupeno.

V rámci složitosti a komplexnosti právní úpravy jak družstevního, tak i nedružstevního vlastnictví bytu nelze ani očekávat úplný výčet všech kladů a záporů jednotlivých právních úprav, zaměřím se tedy na stěžejní faktory, které dle mého názoru mohou být rozhodující při úvahách jak nájemců družstevních bytů, tak již současných vlastníků jednotek (zpětný převod z vlastnictví jednotek na družstevní vlastnictví domu samozřejmě není vyloučen), zda-li k převodu vlastnictví k bytu přistoupit čili nic.

4.1 Charakter vlastnictví

Jak již bylo výše uvedeno, v případě bytového družstva není jeho člen přímým vlastníkem družstevního bytu, nýbrž pouze nájemcem konkrétního bytu. K charakteru nájmu družstevního bytu se velmi podrobně vyjádřil Ústavní soud ČR⁶⁸:
"Nájem bytu družstevního je odvozen primárně od majetkové účasti člena družstva na pořízení bytu a jeho členství v bytovém družstvu. Specifikum družstevního bydlení tedy není dáno předmětem nájmu, ale právně odděleným vztahem člena družstva (nájemce) k družstvu (pronajímatele). V tomto vztahu nachází nájemce - člen družstva vyšší míru stability nájmu, která se blíží stabilitě, jakou skýtá užívání bytu ve vlastnictví. Proto také občanský zákoník v § 714 spojuje se zánikem členství v bytovém družstvu i zánik nájmu bytu. Nájemce družstevního bytu, který je současně družstevníkem, je ve výhodnějším postavení tím, že je organizován v bytovém družstvu a že se v souladu se stanovami podílí na činnosti bytového družstva, svého pronajímatele, včetně tvorby jeho vůle. S členstvím v bytovém družstvu jsou vedle toho spojeny i účinné nástroje právní obrany proti rozhodnutím družstva, která jsou v rozporu se zákonem nebo stanovami družstva. Skutečnost, že nájemce družstevního bytu je členem družstva, které je jeho pronajímatelem, tedy v jistých směrech opravdu zakládá jeho odlišné postavení ve vztahu k nájemci ,nedružstevního bytu`, zejména v oblasti podmínek pro vznik nájemního vztahu, odlišnou konstrukcí nájemního (bez ziskové složky a s přímou majetkovou účastí člena družstva na údržbě, provozu a opravách domu) a zejména ve zcela exkluzivním právu dispozice s nájemním vztahem a členstvím v družstvu formou nároku na ničem neomezený převod členství podle § 230 obchodního zákoníku. Tyto rozdíly jsou však dány odlišností právního vztahu, do něhož vstoupil."

⁶⁸ nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 42/03 ze dne 28.3.2006

Z uvedeného nálezu lze tedy dovodit, že rozdíl v právním postavení mezi družstevním a nedružstevním vlastníkem bytu není nikterak markantní, přestože samotné vlastnictví jednotky skýtá jistou záruku ve formě zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí.

4.2 Převod vlastnictví

Samotný originární vznik vlastnictví lze již dnes jen poměrně těžko srovnávat. Program tzv. družstevní komplexní bytové výstavby byl již dávno ukončen a s novou podporou výstavby ze strany státu se dá jen stěží srovnávat. Zaměřím se tedy na problematiku samotného převodu z hlediska administrativní náročnosti a úskalí s budoucím převodem spojenými.

Převod členství v rámci bytového družstva se provádí smlouvou o převodu členských práv a povinností (dále jen "smlouva o převodu") dle obchodního zákoníku. Jedná se o smlouvu nepojmenovanou a předmětem vztahů je převod členských práv a povinností v rozsahu práv a povinností převádějícího člena. Samotné členství převodce zaniká podpisem smlouvy ke dni tohoto podpisu, respektive ke dni pozdějšímu, ve smlouvě uvedenému. Nabyvatel nastupuje do všech práv a povinností dosavadního člena, tedy včetně práv majetkových určených výší "družstevního podílu" a práva nájmu družstevního bytu. Převod nepodléhá souhlasu bytového družstva. Úzké sejetí práva nájmu družstevního bytu a členství v bytovém družstvu vyplývá zejména z § 714 občanského zákoníku, dle kterého zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také nájem družstevního bytu. Nový nájemní vztah s nabyvatelem členského podílu v bytovém družstvu vzniká na základě převedeného práva nájmu následně, a to dle podmínek upravených v jeho stanovách.

Ustálená praxe, nerozporná jak s občanským, tak obchodním zákoníkem, koncipuje vztah založený smlouvou o převodu jako vztah mezi převodcem a nabyvatelem a je tedy realizován bez účasti bytového družstva, a to včetně vstupu do nájmu družstevního bytu, který byl ve smlouvě o převodu uveden. Rozporná judikatura Nejvyššího soudu zmíněná v článku Jaroslava Oehma⁶⁹, která mezi členská práva a povinnosti právo nájmu zjevně nezahrnuje, by mohla způsobit značnou nejistotu v právních vztazích a snad bude překonána. Detailní analýza jednotlivých právních názorů je však mimo rozsah této práce a proto si dovoluji na tento článek pouze odkázat.

Situace při převodu vlastnického práva k jednotce je o poznání jednodušší. Vlastnictví k jednotce se převádí na základě smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce. § 6 ZoVB pouze stanoví obligatorní náležitosti této smlouvy, která dle uvážení smluvních stran může odpovídat více smluvním typům (občanskoprávní kupní smlouva, darovací smlouva, směnná smlouva a další). Vlastnické právo k jednotce se nabývá ke dni právních účinků vkladu do katastru nemovitostí. Negativy při převodu vlastnictví k jednotce tak zůstává pouze možná povinnost k úhradě daně z převodu nemovitosti⁷⁰ (pokud se v konkrétnosti nejedná o převod osvobozený) a nutné náklady spojené se zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tento finanční aspekt převodu je však dozajista vzhledem k ceně převáděné nemovitosti zanedbatelný.

Dle mého názoru je tedy z hlediska převodů bytů výhodnější vlastnictví jednotky, jelikož právní úprava převodu členského podílu v bytovém družstvu je

⁶⁹ Oehm, J. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. Právní fórum, 2008, č. 10, s. 410

⁷⁰ dle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

velmi komplikovaná a i samotná soudní judikatura naznačuje, že právní jistota smluvních stran může být při ne zcela kvalitní smlouvě značně narušena.

4.3 Problematika dědění

Častým argumentem ve prospěch bytového družstva je ochrana bydlení pozůstalého manžela. Záměr zákona však ve svých důsledcích může situaci naopak podstatně ztížit, jak dokládá např. Adéla Matějková⁷¹. Pokud vzniklo zůstaviteli a jeho manželce (nebo naopak) společné členství v družstvu (platí pro tzv. stará i nová družstva), po smrti manžela zůstává druhý z manželů členem družstva a jemu náleží členský podíl, k čemuž soud při rozhodování o dědictví přihlédne a tento podíl nelze zařadit do aktiv společného jmění manželů. Soud však k tomuto přechodu členského podílu musí přihlédnout, čímž vzniká pohledávka za pozůstalým manželem, která je místo členského podílu zařazena do dědictví (ve výši obvyklé ceny jedné poloviny členského podílu ke dni úmrtí). Jakákoliv jiná úprava vztahů týkajících se členského podílu mezi dědici by byla pro rozpor se zákonem neplatná. Vzniknuvší nutnost ostatní dědice vyplatit však může pozůstalého uvrhnout do neřešitelné finanční situace, kterou nelze řešit ani půjčkou / hypotékou se zajištěním předmětným družstevním bytem samotným z důvodu formy vlastnictví družstevního bytu (viz dále).

Obdobným praktickým problémem však úprava trpí i v situaci, kdy byt (členský podíl) nespadá do společného jmění manželů (nesezdaný člen bytového družstva apod.), jelikož jak bylo výše uvedeno, společné členství v družstvu může vzniknout pouze mezi manžely. V případě plurality dědiců tak soud nemůže přiřknout členský podíl do spoluvlastnictví více osob a dědici se musí dohodnout na jiném způsobu vypořádání dědictví. V obou výše nastíněných případech, jejichž

⁷¹ Matějková, A., Družstevní byt versus vlastnictví bytu, Právní rádce, 2008, č. 10, s.15

realizace jistě není nikterak vzácná, má tedy při nedohodě dědiců tento stav prakticky jediné řešení a to prodej členského podílu v družstvu a nenaplnění účelu zákona, jak byl popsán výše.

Situace při děděni jednotky je podstatně jednodušší, jelikož naložit s takovým dědictvím je obdobné jako s jakoukoliv jinou věcí (manžel získá byt, ostatní dědice "vyplatí" - hypotéční úvěr je zde možný; dědicové převezmou vlastnictví jednotky, pozůstalému manželovi následně zřídí věcné břemeno - právo doživotního užívání jednotky; v neposlední řadě je i možné nabytí vlastnictví jednotky do podílového spoluvlastnictví).

4.4 Správa domu

Srovnávat jednotlivé aspekty správy domu v celé své komplexnosti vykonávané bytovým družstvem, resp. společenstvím vlastníků jednotek, je úkol více než obtížný. Dle mého názoru se dá říci, že z tohoto hlediska jsou právní úpravy jednotlivých druhů vlastnictví bytu při srovnatelné velikosti spravovaného bytového fondu s ohledem na podobný rozsah činnosti srovnatelné. K celkovému snížení nákladů připadajících na jednotlivé členy - nájemce bytového družstva však reálně může docházet právě z důvodu velikosti bytového družstva samotného, resp. z velikosti bytového fondu daným bytovým družstvem spravovaného.

Pravděpodobnějším důsledkem velikostně zpravidla menších společenství vlastníků jednotek je nutná účast na správě domu, tedy zastávání některé z funkcí v orgánech společenství a s tím spojené odborné předpoklady k výkonu takové funkce nezbytné. Častým řešením nedostatku dostatečně odborně vzdělaných a ochotných lidí je přenechání správy smluvně externí společnosti, popř. jinému bytovému družstvu. Finanční stránka takového postupu však jistě není zanedbatelná.

4.5 Finanční aspekty

Značným hlasem pro preferenci vlastnictví jednotky se také může jevit tržní cena družstevního bytu / jednotky. Z nabídky realitních kanceláří vyplývá, že tržní cena jednotek je vyšší než tržní cena adekvátních družstevních bytů (až o 20%)⁷². Další nespornou výhodou je také fakt, že koupě jednotky může být financována formou hypotéčního úvěru, jenž samotný je zajištěn přímo nabývanou nemovitostí. V případě koupě bytu družstevního by bylo třeba využít jiného způsobu zajištění (např. jinou nemovitostí). V neposlední řadě právě vlastnické právo k jednotce může sloužit jako zástava k dalšímu financování odlišných potřeb vlastníka.

⁷² Matějková, A. Družstevní byt versus vlastnictví bytu. Právní rádce, 2008, č. 10, s.15

5. Legislativní úprava de lege ferenda

Přestože především úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor dle ZoVB od svého přijetí v roce 1994 prošla poměrně bouřlivým vývojem, což dokumentuje více než desítka novelizací tohoto zákona, z nichž dvě byly zásadního charakteru⁷³, obsahuje právní úprava stále nemálo slabších míst a dá se říci, že již do značné míry neodpovídá požadavkům praxe. Jelikož se však jedná o úpravu, která zasahuje do právních vztahů velké části nejen obyvatel České republiky a vybalancování požadavků všech zainteresovaných subjektů není s důrazem na dosavadní složitou politickou situaci nikterak jednoduché, tzv. "spadly pod stůl" již dva pokusy o přijetí zcela nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Do dnešního dne se tak dařilo odstraňovat tato slabá místa pouze minoritními úpravami bez většího ohledu na kvalitu a přehlednost výsledné právní úpravy. Vzhledem k nutnosti aplikace zákona osobami převážně právně nevzdělanými by si jistě tyto přehledný a jednoduchý zákon, který by upravil nabývání a správu často té nejcennější části jejich majetku, zasloužily.

Hlavními slabinami zákona o vlastnictví bytů jsou dle hlasů z praxe zejména nedůsledné vymezení forem správy a údržby společných částí domu, včetně odpovědnosti za její výkon, nedostatečná úprava vztahů k zastavěným pozemkům s akcentací k situacím, kdy vlastník budovy a vlastník pozemku nejsou totožným subjektem (okrajové zmírnění problému přinesla novela č. 229/2001 Sb., která nově stanovila povinnost bytového družstva převést s převodem vlastnictví jednotky fyzické osobě současně bezplatně spoluvlastnický podíl na pozemku, který byl bytovému družstvu bezplatně převeden ze strany státu), složitost a administrativní náročnost postupu při vzniku vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu, jakož i vznik a právní povaha společenství vlastníků jednotek (Společenství se

⁷³ zákony č. 103/2000 Sb. a č. 451/2001 Sb.

dle původní úpravy zapisovalo do obchodního rejstříku a získalo tak povahu podnikatele podle § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku, což bylo odstraněno novelou č. 451/2001 Sb., která znamenala vytvoření zvláštního rejstříku společenství s účinností od 31.12.2001 a zpřesnění předmětu činnosti společenství jako právnické osoby tak, že je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou domu).

Již v průběhu roku 2002 byla ze strany Ministerstva pro místní rozvoj vypracována další komplexní novela ZoVB, již tehdy však bylo rozhodnuto, že praktičtější bude jít cestou zcela nové právní úpravy. Hlavními cíli nové úpravy, kterou měly být přijetím nového zákona o vlastnictví bytů nedostatky úpravy současné odstraněny, byly zejména⁷⁴:

1. precizní vymezení předmětu vlastnictví a jeho příslušenství jako prostorově vymezených částí budovy,
2. vymezení společných částí domu zejména s ohledem na správu relativně společných částí domu,
3. posílení úpravy správy domu prostřednictvím společenství vlastníků jednotek,
4. snaha o zamezení možnosti zpochybnění platnosti prohlášení vlastníka budovy po provedení zápisu do katastru nemovitostí,
5. celková revize právní úpravy společenství vlastníků jednotek s ohledem na pružnost úpravy a financování činnosti společenství.

Legislativní cesta tohoto návrhu však skončila z důvodu končícího volebního období již v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR bez hlubšího obsahového projednání.

⁷⁴ Zítek, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. Obchodněprávní revue, 2010, č. 8, s. 232

Druhým pokusem o přijetí nové úpravy, opět z pera Ministerstva pro místní rozvoj ČR, byl návrh zákona o vlastnictví bytů předložený Legislativní radě vlády v průběhu roku 2008 (dále jen „návrh ZoVB“). Zvažováno bylo dokonce ukotvení institutu vlastnictví bytu přímo do občanského zákoníku, což se nestalo s odkazem na dlouho připravovanou novou úpravu občanského zákoníku, ve které se i nadále počítá s přenecháním právní úpravy vlastnictví bytů zvláštnímu zákonu, tedy zákonu o vlastnictví bytů. Návrh ZoVB vychází z již zažitých a stabilních institutů dosavadní úpravy (pojmy jednotka, prohlášení vlastníka budovy aj., samotná dualistická koncepce vlastnictví bytů a nebytových prostor), na druhou stranu pak významně upravuje následující oblasti:

1. posiluje právní jistotu subjektů při nabývání jednotek (ochrana zápisů v katastru nemovitostí),
2. zjednodušuje rozhodovací činnost vlastníků (snížení kvor nutných k přijetí rozhodnutí, hlasování per rollam),
3. odstraňuje dosavadní vznik společenství vlastníků jednotek ze zákona, pokud jsou naplněny zákonné podmínky,
4. nově vytváří institut výhradního užívání společných částí domu (a řeší tím de lege ferenda mimo jiné spory ohledně vlastnického režimu balkonů, lodžii a teras přístupných jen z jedné konkrétní jednotky, o kterých bylo pojednáno výše, a to tak, že navrhuje prohlásit všechny tyto za společné části domu a v případě jejich přístupnosti jen z jedné jednotky zavádí toto výhradní právo, obdobně tak činí i vůči sklepním kójím a parkovacím místům, nikoliv však ze zákona, ale pouze pokud je toto právo obsaženo v prohlášení vlastníka budovy, zároveň návrh ZoVB navyšuje těmto výlučným uživatelům příspěvky na správu domu, a to v závislosti na velikosti podlahové plochy těchto částí),

5. obsahuje také velké množství dílčích změn reflektujících požadavky z řad odborné veřejnosti a praxe, které by jistě zlepšily právní úpravu vlastnictví bytů do budoucna (u prohlášení vlastníka budovy nově požaduje ověřený podpis, aj.).

Návrh ZoVB byl podroben kritickému hodnocení ve zpravodajské zprávě člena Legislativní rady vlády Ladislava Svejkovského, který konstatoval, že „předloženým návrhem zákona vznikla „mimořádně těžkopádná úprava“, které se ale „podařilo celkem srozumitelným způsobem provést vymezení základních pojmů“⁷⁵. Jaroslav Oehm dále upozorňuje na řadu dalších problematických míst návrhu ZoVB, zejména:

1. nepřehlednost a složitost navrhované úpravy,
2. terminologická nejednotnost a z toho vyvěrající právní nejistota (zaměňování „většiny *hlasů* všech členů“ a „souhlasu všech členů“ aj.),
3. nejednoznačnost při subsidiární aplikaci jiných právních předpisů (občanský zákoník, obchodní zákoník a další),
4. navrhované opuštění tzv. vzorových stanov společenství vlastníků jednotek obsažených v podzákoném předpisu (což se jistě koncepčně dá jen přivítat, ne jen s ohledem na Ústavu ČR a Listinu základních práv a svobod) bez adekvátního přesunu této úpravy do návrhu ZoVB,
5. navrhované omezení práv vlastníků jednotek s možnou kolizí této úpravy s Ústavou ČR, Listinou základních práv a svobod, resp. Úmluvou o ochraně lidských práv a svobod,
6. extrémní složitost vymezení jednotlivých pojmů (jednotka, společné části domu aj.) a jejich nesoulad s judikaturou soudů,

⁷⁵ Oehm, J., Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 3, s. 14

7. nadbytečnost omezení vlastníka jednotky co do rozsahu užívání jednotky v souvislosti se stavebními úpravami, které nepodléhají stavebnímu povolení a nezasahují do společných částí domu, a další,
8. s ohledem na navrhovanou úpravu tzv. vymezených společných částí domu upozorňuje na reálný stav, kdy avizované zespolečenštění dosavadních součástí, resp. příslušenství jednotky hraničí s jejich vyvlastněním⁷⁶,
9. rozpornost úpravy oceňování jednotky se zákonem o oceňování majetku⁷⁷,
10. zjevnou nedůslednost při odkazu na aktuálně platnou úpravu převodů bytů a družstevních rodinných domků členům SBD, LBD, kdy nejsou přesně specifikována ustanovení současného ZoVB, která by měla být aplikována,
11. v souvislosti s úpravou společenství vlastníků jednotek sledává problematičnost např. v úpravě potřebných většin ke schválení různě závažných usnesení týkajících se správy domu nebo např. v úpravě prekluzivních lhůt k podávání žalob při rozhodování mimo schůzi shromáždění.

Legislativní proces tohoto návrhu však skončil již na území Legislativní rady vlády a je otázkou, kam se jeho projednávání dostane v průběhu 6. volebního období Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

5.1 Několik úvah k zákonu o vlastnictví bytů de lege ferenda

V následující pasáži se pokusím shrnout hlavní nedostatky současné úpravy vlastnictví bytů. Pokud jsou alespoň částečně řešeny v návrhu ZoVB, o kterém bylo pojednáno výše, pokusím se také nastínit návrh řešení.

⁷⁶ Oehm, J., Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 11, s.10

⁷⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1. Značné problémy v praxi činí více bytových družstev či společenství vlastníků jednotek v rámci jedné budovy, administrativně rozdělené na více sekcí (vchodů), které mají vlastní čísla popisná. Návrh ZoVB tuto praxi do budoucna opouští, což lze kvitovat s povděkem a lze konstatovat, že tato úprava přispěje k přehlednosti právních vztahů.
2. Zjevně nepřehlednou se jeví nesystematičnost úpravy některých institutů, kdy např. ustanovení o vzniku vlastnictví k bytům jsou roztroušena v několika různých paragrafech a logicky nenavazují na úpravu prohlášení vlastníka budovy. Bez přijetí kompletně nového zákona se tento nedostatek podaří odstranit jen stěží.
3. Návrh sice zpřesňuje definici pojmu jednotky tím, že demonstrativním výčtem uvádí, co vše tvoří její součást. Problematicnost příkladného výčtu tím však není odstraněna a ani sebelepší zákonodárce zřejmě nikdy nebude schopen toto snažení dotáhnout k úspěšnému konci. Návrh ZoVB nadto omezuje dosavadní definici jednotky v tom směru, že oproti současné úpravě, která kromě místností prohlašuje za příslušenství bytu také jiné prostory, hovoří pouze o místnostech, což se může negativně promítnout do právní úpravy např. dnes tak běžných sklepních kójí.
4. V rozporu s dosavadní zažitou praxí návrh ZoVB zavádí nový režim místností, které nejsou součástí jednotky ani společných částí domu (jedná se o místnosti tvořící příslušenství více jednotek), což jistě nepřispěje k přehlednosti a jednoduchosti úpravy, po které volá nejenom laická veřejnost. V čem spatřuje zákonodárce problematicnost institutu relativně společných částí domu, který se v praxi již osvědčil a navrhovaná právní úprava jej zcela vypouští?
5. Stěžejním nedostatkem návrhu ZoVB se zdá dle současných reakcí problematika připravovaných důsledků neplatnosti prohlášení vlastníka

budovy. Snahou navrhované úpravy je zakotvení nemožnosti zpochybnění nabytí vlastnictví jednotky z důvodu neplatnosti tohoto prohlášení. Podstatou je možnost opravy prohlášení v případě rozporu s právními předpisy, a to kdykoliv na základě souhlasu shromáždění vlastníků. Návrh ZoVB zakazuje možnost zrušení zápisu údajů z prohlášení vlastníka budovy po vzniku vlastnictví jednotek a zároveň vylučuje možnost domoci se určení, že vlastnictví jednotek nevzniklo. Na druhou stranu umožňuje vyslovení neplatnosti prohlášení, nadále však bez jakéhokoliv dopadu na právní vztahy k jednotkám (jakož i k společným částem domu a zastavěnému či souvisejícímu pozemku). Dále ukotvuje možnost opravy tohoto vadného prohlášení formou písemné dohody všech vlastníků jednotek, alternativně pak nahrazení projevu vůle vlastníka soudem. Cílem této úpravy je sice zajištění právní jistoty vlastníka jednotky, i když prohlášení vlastníka budovy obsahuje zřejmé chyby či nesprávnosti (§ 37 občanského zákoníku), ale i pokud je v rozporu se zákonem (§ 39 občanského zákoníku), zvolená šíře ochrany je zřejmě neadekvátní a může vést až k paradoxním situacím, kdy vydá prohlášení vlastníka budovy nevlastník a na jeho základě dojde k vymezení jednotek. Neznamená to sice, že by původní vlastník budovy o své vlastnické právo měl přijít, ale navrácení v předešlý stav bude více než složité (nutnost vyslovení neplatnosti prohlášení soudem a následná zpětná transformace vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy, se kterým budou vlastníci těchto jednotek jen stěží souhlasit a zákon je v tom bude chránit). Přesto samotná snaha o větší ochranu nabyvatelů vlastnictví k jednotkám, kdy v současnosti mohou být jejich vlastnická práva zpochybněna na základě formálních nedostatků prohlášení vlastníka budovy (nesprávné určení velikosti podlahových ploch jednotek apod.), je jistě vedena dobrým úmyslem. Přestože se tedy jedná o záměr obecně prospěšný, měla by nad tímto problémem zřejmě ještě

proběhnout hlubší odborná debata, jelikož reálné důsledky této úpravy se dají jen stěží v běžné praxi předpokládat.

6. Úprava smlouvy o převodu vlastnictví jednotky má také být podrobena nemalým změnám. Napříště by se již nevyžadovaly půdorysy podlaží (jsou již součástí prohlášení vlastníka budovy). Zároveň chybí v návrhu ZoVB povinnost uvádět v těchto smlouvách předcházející práva a povinnosti spojené s jednotkou (věcná práva jsou zanesena v katastru nemovitostí, specifikace obligačních práv byla vždy v praxi obtížná a případná nesprávnost často měla vliv na samotnou platnost úkonu). Zároveň je nově zakotvena povinnost vydat budoucímu nabyvateli jednotky potvrzení o dluzích aktuálního vlastníka (s jeho souhlasem).
7. Úprava společenství vlastníků jednotek byla také v Návrhu ZoVB značně přepracována. Odpadá tak podmínka nezbytnosti alespoň tří různých vlastníků pěti jednotek ke vzniku společenství *ex lege* a zároveň je umožněn fakultativní vznik společenství vlastníků jednotek i v domech s méně než pěti jednotkami. Nově je také stanovena povinnost založit společenství původnímu vlastníkovi budovy a samotné společenství vzniká rozhodnutím soudu o zápisu do rejstříku společenství. Mechanismem přinucení vlastníka budovy k jeho založení má být nepřevoditelnost jednotek v domě s pěti a více jednotkami před vznikem společenství, kdy současně společenství může vzniknout až po vzniku vlastnického práva k jednotkám. Návrh ZoVB konečně nepřímo připouští členství nečlena v orgánech společenství⁷⁸.

⁷⁸ Zítek, A., Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice *de lege ferenda*, Obchodněprávní revue, 2010, č. 8, s. 232

5.2 *Bytové družstevnictví de lege ferenda*

Právní úprava bytového družstevnictví se dá označit za vyžralou a stabilní a nedá se říci, že by potřebovala významnější aktualizaci. Spíše než legislativní nevyžralostí právní úpravy trpí bytové družstevnictví nedostatečným kvalifikovaným personálem v jednotlivých, zejména menších bytových družstvech a nezájmem svých členů o dění v takovém družstvu. Důkazem fungujícího právního rámce může být vznik cca 5000 nových bytových družstev po roce 1992, které v naprosté většině fungují a spravují svůj bytový fond bez větších potíží⁷⁹. Negativem na druhou stranu je upuštění od investičních akcí v rámci bytových družstev a redukce jejich činnosti pouze na správu již obhospodařovaného majetku (vyjma tzv. bytových nadstaveb a vestaveb).

V souvislosti s tématem této práce však zůstává nejstěžejnější otázkou spojenou s členstvím společenství vlastníků jednotek v bytovém družstvu, a to jak legislativně upravit koexistenci bytového družstva a společenství vlastníků jednotek v takových bytových družstvech, ve kterých již částečně došlo k transformaci bytového fondu na vlastnictví jednotek, bytové družstvo však je nadále v postavení správce. Tedy zda-li legislativně připustit členství společenství vlastníků jednotek v bytovém družstvu. Bylo by však potřeba důkladně uvážit zejména:

- A. ochranu zbylých členů - nájemců družstevních bytů a jejich práv,
- B. zda-li umožnit souběžné členství členů - vlastníků původně družstevních jednotek a společenství vlastníků jednotek,
- C. úpravu hlasovacích práv společenství v bytovém družstvu,

⁷⁹ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 323 n.

to vše s důrazem na postavení členů bytového družstva - nájemců družstevních bytů a jejich ochranu, neboť právě tito jsou na dalším fungování a činnosti bytového družstva existenčně závislí⁸⁰.

Nezanedbatelným problémem se také jeví úprava ochrany nesouhlasící menšiny členů a vůbec značná komplikovanost úpravy bytového družstevnictví v obchodním zákoníku.

⁸⁰ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 68

6. Závěr

V souvislosti s ekonomickým vývojem a tendencemi obyvatelstva ke stěhování do větších měst neustále roste potřeba výstavby nového bytového fondu v České republice. Obyvatelstvo má i přes ne příliš kvalitní právní úpravu zejména nedružstevního vlastnictví bytů o byty jako jednu z forem bydlení značný zájem.

Cílem této práce bylo krátce charakterizovat jednotlivé formy bytového vlastnictví a na tomto základě provést kritickou analýzu právního prostředí vlastnictví bytů, jak družstevního, tak nedružstevního, včetně specifikace obtíží, se kterými se nájemníci družstevních bytů a vlastníci jednotek v aplikační praxi dennodenně setkávají. Současně byla zpracována také problematika převodů vlastnictví bytů, která je jistě stále aktuální a shrnuto několik poznatků, které by mohly v rozhodování, zda-li k převodu vlastnictví bytu do nedružstevního vlastnictví přistoupit, oprávněným osobám napomoci. V pasáži týkající se úvah o možných úpravách právní úpravy *de lege ferenda* jsem se pokusil naznačit, jakým směrem by se měl dle mého názoru vývoj právního prostředí družstevního i nedružstevního vlastnictví bytů vydat, aby bydlení v bytech bylo pro zájemce ještě lákavější.

Zároveň však chápu určitou nejistotu v pokusech o přijetí nového zákona o vlastnictví bytů, která sice prvotně pramení z ne zcela kvalitně zvládnuté přípravy tohoto zákona (což se dá jistě v dalším legislativním postupu napravit), svoji roli však bezesporu také hrají velká očekávání spojená s projednáváním nového občanského zákoníku, jehož přijetí by jistě způsobilo malou revoluci v soukromoprávních vztazích. V situaci, kdy je začátek projednávání Návrhu v Parlamentu ČR na spadnutí, zdálo by se nemístným nyní přijímat zcela novou právní úpravu vlastnictví bytů, která by ke dni účinnosti nového občanského zákoníku vyžadovala nemalou novelizaci. Cesta postupného vylepšování platné právní úpravy, často na základě návrhů jednotlivých poslanců a bez komplexnějšího přístupu k tak využívané právní úpravě, však také nemůže trvat do nekonečna.

S ohledem na aktuální situaci a neexistenci nového návrhu zákona o vlastnictví bytů, jakož i očekávatelně důsledný a časově náročný proces přijímání nového občanského zákoníku včetně nezbytné legisvakance si dovolím skromně předpovědět, že nová právní úprava vlastnictví bytů nebude v tomto, tedy 6. volebním období Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, přijata. Opačný stav by jistě nebyl pozitivním překvapením jen pro mne, nýbrž i pro celou odbornou a laickou veřejnost.

English summary

Cooperative and non-cooperative ownership of a flat

The aim of the thesis is to analyse a legal environment about the ownership of a flat in various forms. The goal is to provide the reader with advantages and disadvantages of each of those forms.

The thesis is composed of five main chapters. First two chapters are devoted to a short summary of both the cooperative and non-cooperative form of ownership of a flat. After the evaluation of existing legislation in historical context, the following text is focused on fundamental and also application-often problematic legal institutes. View of the academic and judicial community is provided as well.

Chapter three analyzes the procedure of transformation of a housing stock after the velvet revolution in 1989, when the economic and political situation has significantly changed and all legal relations have to adapt to new times. This chapter explains the legal way of transferring flats from cooperative to non-cooperative ownership and conditions to be fulfilled.

Chapter four compares these forms of ownership on the background of major legal institutes and highlights or warns on the other hand about challenges arising in connection with the appropriate form of ownership.

In the last main chapter, several amendments on new legislature are critically assessed, pros and cons are described and some thoughts are pointed out how to improve existing legislation. I suggest that an amendment should be passed because of the low quality of the current legislature, on the other hand I am willing to admit that until the adoption of the new civil code it could be a waste of effort. Until then, the practice of the courts and academia will cultivate the legal framework in the area of an ownership of a flat.

Seznam pramenů a použité literatury

Publikace

1. Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009
2. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007
3. Luby, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971
4. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2005
5. Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv. Občanské právo hmotné, 1. svazek. 5., jubilejní aktualizované vydání, Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009
6. Čáp, J., Schodelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů : komentář. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009
7. Olivová, K., Kuba, B. Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2008

Články

1. Dvořák, T. O obsahu prohlášení vlastníka budovy – nový pokus o kritický výklad obtížného tématu. Právní rozhledy, 2010, č. 23, s. 829 a násl.
2. Dvořák, T., Poznámky ke společným částem domu, Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493

3. Dvořák, T. Řešení právních vztahů k státním pozemkům pod družstevními stavbami. Právní fórum, 2007, č. 2, s. 37
4. Chalupa, L. Nájemné a změna vlastnictví družstevního bytu (k diskusi). Bulletin Advokacie, 2008, č. 11, s. 34
5. Matějková, A., Družstevní byt versus vlastnictví bytu, Právní rádce, 2008, č. 10, s.15
6. Oehm, J. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. Právní fórum, 2008, č. 10, s. 410
7. Oehm, J., Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 3, s. 14
8. Oehm, J., Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, 2008, č. 11, s.10
9. Zítek, A. Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy, 2010, č. 14, s. 501
10. Zítek, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. Obchodněprávní revue, 2010, č. 8, s. 232

Soudní judikatura

1. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99
2. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008
3. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96

4. nález Ústavního soudu ČR publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 278/2004 Sb.
5. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.3.2002, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000
6. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.7.2007, sp. zn. 29 Cdo 1408/2005
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 758/98 ze dne 22.4.1998
8. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.5.2002, sp. zn. 30 Cdo 1068/2000
9. nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 42/03 ze dne 28.3.2006

Klíčová slova

- bytové družstvo
- vlastnictví bytu
- zákon o vlastnictví bytů
- transformace bytového fondu

- cooperative ownership of a flat
- the flat ownership