

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Rigorózní práce

Právní problematika družstevních bytových nástaveb a vestaveb

Jméno konzultanta: JUDr. Jaroslav Oehm


Jméno zpracovatele: Mgr. Tomáš Černý

září 2006

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze dne 27/9/2006



Obsah

Úvod	5
I. Právní úprava družstevního bydlení na území České republiky.....	7
<i>Stručný historický exkurz.....</i>	<i>7</i>
<i>Poválečná úprava družstevní bytové výstavby.....</i>	<i>8</i>
<i>Úprava družstva obsažená v obchodním zákoníku.....</i>	<i>10</i>
<i>Základy platné právní úpravy vlastnictví bytů.....</i>	<i>11</i>
II. Právní úprava vlastnictví družstevních domů a bytů se zvláštním zřetelem k půdním nástavbám a vestavbám.....	15
<i>Obecně.....</i>	<i>15</i>
<i>Podílové spoluvlastnictví budovy se zvláštním zřetelem k družstevním půdním nástavbám a vestavbám.....</i>	<i>16</i>
<i>Zákonné věcné břemeno – zvláštní charakter u družstevních půdních nástaveb a vestaveb.....</i>	<i>18</i>
<i>Právní důvody vzniku věcných břemen</i>	<i>25</i>
<i>Převody vlastnictví bytů bytového družstva na nájemce – člena družstva – obecně.....</i>	<i>36</i>
<i>Nástavba a vestavba do stávajících budov – přechod práv a povinností z hospodářské smlouvy</i>	<i>44</i>
<i>Novela zákona o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a dalších zákonů – vztah k pozemkům včetně problematiky družstevních bytů v nástavbách a vestavbách</i>	<i>46</i>
III. Převody vlastnictví jednotky pořízené v družstevní bytové výstavbě formou nástavby nebo vestavby.....	58
<i>Forma a obsah smlouvy o převodu vlastnictví, prohlášení vlastníka budovy a návrh na vklad o katastru nemovitostí.....</i>	<i>58</i>
<i>Právní problémy vyplývající se současné úpravy těchto převodů vlastnictví.....</i>	<i>62</i>
<i>Důsledky převodu vlastnictví jednotky</i>	<i>63</i>
<i>Specifika úpravy věcného břemene u družstevních bytů v nástavbách a vestavbách.....</i>	<i>67</i>

<i>Společenství vlastníků jednotek v domech s družstevními byty v půdních nástavbách a vestavbách.....</i>	69
IV. Právní úprava de lege ferenda.....	72
<i>Návrh nového zákona o vlastnictví bytů.....</i>	72
<i>Stěžejní principy navrhované právní úpravy.....</i>	72
<i>Převody družstevních jednotek.....</i>	73
<i>Bytová družstva v Občanském zákoníku a Obchodním zákoně.....</i>	75
<i>Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů.....</i>	76
<i>Návrh zákona o podpoře výstavby nájemních bytů formou dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení pro osoby s vymezenými příjmy, a o změně zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.....</i>	77
V. Bytová politika v zemích Evropské unie (exkurz).....	80
<i>Úvod.....</i>	80
<i>Stručný přehled vývoje bytové politiky v evropských zemích.....</i>	83
<i>Základní formy bydlení na trhu s byty v EU.....</i>	86
<i>Srovnání současné bytové situace České republiky a některých jiných států Evropské unie.....</i>	89
<i>Závěr.....</i>	91
<i>Přílohy.....</i>	93
Seznam literatury	96

Úvod

Obecně platí, že na trhu s byty existuje široká nabídka bydlení, které se liší především typem nemovitosti, ve které se nachází, umístěním, kvalitou, cenou a typem vlastníka. Základní druhy bydlení, které se v rámci bytové politiky vymezují a jejichž rozlišování platí pro celé území Evropské unie, jsou odvozeny od právního důvodu užívání bytu či domu, jinak řečeno od míry vykonávání vlastnických práv k dané nemovitosti. Rozlišuje se obvykle pět základních typů bydlení: (i) vlastnické, (ii) spoluvlastnické (kondominia), (iii) družstevní (vlastnictví podílu v družstvu, které je vlastníkem domu), (iv) sdílené vlastnictví (postupný přechod od nájmu k vlastnictví) a (v) nevlastnické formy bydlení (nájem, podnájem).

Přestože na následujících stránkách stručně nastíním v obecné rovině i problematiku bytové politiky v zemích Evropské unie, nosným tématem práce je problematika české právní úpravy družstevního vlastnictví, a to zejména bytových nástaveb a vestaveb v obytných domech. Domnívám se však, že obecný úvod do problematiky bydlení je nutný, neboť i když bytová politika jako taková do kompetence orgánů Evropské unie nespadá, s ohledem na postupný proces sjednocování většiny právních oblastí Evropy je zřejmé, že tato oblast v jednotlivých členských zemích projde procesem jakéhosi sbližování a vzájemného prolínání.

V České republice byla problematika družstevních bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov poprvé upravena v ustanovení § 28d zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění ze dne 20. května 1992, kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, představoval zásadní průlom do právní úpravy bytového vlastnictví. Poněkud nedostatečnou původní úpravu týkající se bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb zákon o vlastnictví bytů doplnil ustanovením § 27. Vzhledem k tomu, že problematika bytového vlastnictví vůbec, ale

i její zdánlivě okrajová, byť rozhodně ne bezproblémová část – problematika družstevních bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov - je stále velmi živá a v praxi může a často činí nemalé potíže a vzhledem k rozdílné úpravě bytového vlastnictví v řadě členských zemí Evropské unie, jsem se pokusil poukázat na hlavní komplikace, které tato úprava přináší a nastínit možná řešení převodů bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě právě formou nástaveb a vestaveb.

V neposlední řadě se rovněž zmíním o možných směrech, kterými se koncepce bytové politiky v České republice ubírá a s tím souvisejícím návrhu zákona o vlastnictví bytů, včetně změn, které si tento návrh zákona vyžádá.

Tato práce vychází z právního stavu platného k 1. září 2006.

I. část

Právní úprava družstevního bydlení na území České republiky

1. *Stručný historický exkurz*

Již v roce 1845 založil Samuel Jurkovič ve slovenském městě Sobotišťe Gazdovský spolok, který byl také prvním úvěrním družstvem na území bývalého Československa. Krátce nato, v roce 1847, bylo v Praze založeno první spotřební a úvěrové družstvo Potravní a úsporný spolek.

Vznik a rozvoj družstevnictví podstatě vyvolala naléhavá potřeba zakládat na principech kooperace, solidarity a demokracie „... spolky s neuzavřeným počtem členů, které mají za účel podporovat výdělek nebo hospodaření svých členů společným provozováním závodu nebo poskytováním úvěru.“ (zákon č. 70/1873 ř.z.). Tato potřeba byla sama vyvolávána hospodářským a sociálním vývojem v průběhu minulého století, kdy sociálně slabší vrstvy obyvatelstva hledaly způsoby a prostředky, jimiž by uplatňováním principu solidarity mohly zabezpečit svou existenci a vytvářet příznivější podmínky pro samostatnou podnikatelskou činnost. Družstva byla vždy produktem tlaku ekonomické reality, svobodné soutěže a demokracie, mimo něž opravdová družstva vlastně nemohou ani vznikat, ani se rozvíjet. Družstva byla vždy protiváhou fungování efektivních, ale i mnohdy bezohledných forem kapitálového podnikání, zaměřeného na dosažení zisku jako prvořadého cíle, a to od dob kapitalismu volné soutěže až po tržní ekonomiku moderních demokracií dneška. Přinášela svůj díl společenských hodnot především ve své podstatě kooperace. Členové si sami, vlastním přičiněním, svépomocí, spoluprací a sdružováním, namísto očekávání pomoci od státem garantované sociální sítě, hledají východiska ve společném podnikání či přímé a nepřímé účasti na takovém podnikání. Demokratická konstituce smluvní, rovnost práv členů - podílníků, spoluvlastníků společností, demokratická volba orgánů a zástupců, společné hodnocení výsledků činnosti a regulace zisku, který není dominantním cílem, pouze jedním z prostředků pro rozvoj společnosti, činí družstvo logičtější formou v demokratických formách státu, jak to ukázalo minulých 40 let, parlamentních demokraciích se zaručenými principy lidských práv. Naopak totalitní režim je skutečnému rozvoji družstevnictví nepřátelský. Proto bylo družstevnictví těchto let spoutáno státním plánováním, uniformitou, příkaznictvím a direktivními formami řízení. Rozvoj bytového či spotřebního družstevnictví

substituoval poruchy bezplatných služeb postupně nefunkčního systému a byl vědomým přenášením nákladů státu na občany. Skutečná deformace těchto let však nebyla dána obecnými znaky závislosti na státu, konstrukcí hospodářského práva, řízením družstev družstevními svazy s povinným členstvím a právem rušit usnesení družstva, nýbrž tím, že byly diskreditovány pojmy jako dobrovolná aktivita, budování společnosti, svépomoc, dovolání ke kontrole a obranné mechanismy. Je ale také pravdou, a historické zkušenosti to jen dokazují, že družstevnictví se rozvíjí jen v kontextu s osvědčenými družstevními principy včetně vzdělávání, solidarity a služby členům. Družstvo má být konzervativní, nepřináší velké zisky, ale mělo by přinášet větší bezpečnost a minimalizaci rizik ztrát a úpadků, protože je kontrolováno členy. Není jistě jevem náhodným, že družstevnictví se rozvíjí především ve vyspělých tržních ekonomikách (Japonsko, USA, Kanada či Austrálie). Rozvíjí se v těchto zemích právě proto, že zachovává své odlišné znaky, které je činí pro občany žádoucí bezpečnou formou.

Někdy se i v současné době ozývají hlasy, že družstva jsou produktem a pozůstatkem socialistické éry a do rozvinuté tržní ekonomiky nepatří. Těmto názorům a námitkám lze však poměrně snadno oponovat historickými fakty dokumentujícími rozvoj družstev ve vyspělých zemích.

2. *Poválečná úprava družstevní bytové výstavby*

Po reorganizaci družstevnictví v roce 1951 se všechna do té doby existující bytová družstva sloučila do tzv. lidových družstev. Ústava Československé republiky ze dne 9. května 1948 přitom definuje lidová družstva jako „sdružení pracujících k společné činnosti, jejímž účelem je zvýšit životní úroveň členů i ostatního pracujícího lidu, nikoli však dosáhnout co nejvyššího zisku z vloženého kapitálu“, přičemž stát „podporuje lidové družstevnictví v zájmu rozvoje národního hospodářství a obecného blahobytu“. Lidové bytové družstvo nebylo stavebním bytovým družstvem a byty v jeho domě neměly charakter družstevních bytů. Pro byty v domech lidových bytových družstev platila až do nabytí účinnosti obchodního zákoníku s menšími odchylkami obecná právní úprava vztahující se na byty z tzv. státní (komunální) výstavby, obsažená v občanském zákoníku, ve znění platném před novelou provedenou zákonem

č. 509/1991 Sb.,¹ a v zákoně č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, později v plném rozsahu nahrazeném zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Na druhou stranu bytové družstevnictví se po II. světové válce začalo rozvíjet až po schválení zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě (dále jen „zákon o družstevní bytové výstavbě“). Snahou zákona o družstevní bytové výstavbě bylo zvýšit rozvoj bytové výstavby prostřednictvím družstevní bytové výstavby organizované stavebními bytovými družstvy a řízené národními výbory, přičemž tato stavební bytová družstva si mohli zřizovat zaměstnanci podniků nebo jiných socialistických organizací anebo občané pro obvod určitých obcí nebo míst jako lidová družstva. Družstva mohla přitom podle zákona o družstevní bytové výstavbě vyvíjet jen takovou činnost, která byla v souladu s plněním jejich úkolů při provádění výstavby obytných nájemních domů a při správě a údržbě družstevního majetku. Tato družstva a jejich členové požívali následujících výhod: byty v domech družstva byly vyňaty z přidělovacího práva národních výborů, po dobu trvání členství v družstvu se na tyto byty členů družstva nevztahovala ustanovení zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty (výkonný orgán národního výboru nemohl vydat proti členům družstva příkaz k vyklizení, a to ani z důvodů nadměrnosti bytu), člen družstva nemusel platit místní poplatek z družstevního bytu, přičemž ke směně bytů v domech družstev nebylo třeba souhlasu výkonného orgánu národního výboru a, konečně, družstvo nemohlo zrušit nájemní poměr se členem družstva za trvání jeho členství (člen družstva mohl ze závažných důvodů, zejména při přeložení na pracoviště v jiném místě nebo v odůvodněných rodinných případech, převést za souhlasu představenstva družstva svá práva na jinou osobu, která byla přijata za člena družstva). Zákon o družstevní bytové výstavbě byl zrušen až přijetím hospodářského zákoníku, který v části třetí upravoval hospodářskou činnost družstevních organizací (ustanovení § 76 až 96 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník). Úprava stavebních bytových družstev, která byla i v hospodářském zákoníku označena jako družstva lidová, byla přeřazena do zvláštní úpravy až zákonem č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví. Tento zákon byl krátce po svém přijetí vystřídán zákonem č. 76/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví, který byl v roce 1991 zrušen obchodním zákoníkem.

¹ Ustanovení o tom, že byty a nebytové prostory mohou být předmětem občanskoprávních vztahů a odkaz na zvláštní zákon, který upraví vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům se do občanského zákoníku dostalo až zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

3. *Úprava družstva obsažená v obchodním zákoníku*

Obchodní zákoník obsahuje úpravu družstva v části druhé hlavě druhé. Až do novely provedené zákonem č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, však obchodní zákoník neznal pojem „bytové družstvo“. V praxi se proto při vymezení pojmů „bytové družstvo“ a logicky souvisejícího „družstevní byt“ vycházelo z definice družstva. Podle této definice je družstvo právnickou osobou a představuje společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. Dovození pojmu bytové družstvo vychází z předpokladu, že k zajišťování potřeb členů družstev nepochybně patří i zajišťování potřeb bytových. Obchodní zákoník ve znění před novelou provedenou zákonem č. 370/2000 Sb., totiž, na rozdíl například od zákona č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví, neuváděl ani demonstrativně jednotlivé typy družstev. Zmiňoval sice družstva bytová, ale pouze proto, že pro ně stanovil některá odlišná pravidla. V době před nabytím účinnosti zákona č. 370/2000 Sb., v českém právním řádu tak chyběla výslovná definice toho, co se rozumí bytovým družstvem. Vzhledem k tomu, že zde byla patrná vazba na družstevní byt a vzhledem k vymezení důvodu zakládání družstev, bylo třeba za bytové družstvo považovat každé družstvo, které zajišťovalo bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímalo nebo jiným způsobem dávalo do užívání zejména byty nebo jiné místnosti a nebytové prostory. Za bytové družstvo bylo proto třeba považovat nejen družstvo, které mělo zajišťování bytových potřeb uvedeno v svém předmětu podnikání (činnosti), ale i družstvo, které fakticky bytové potřeby svých členů zajišťovalo, ať již přímo či nepřímo. Bytovými družstvy byla podle uvedené definice i družstva, která založili nájemníci bytů nacházejících se v domech ve vlastnictví obce za účelem zakoupení těchto domů. Na základě výše uvedeného se pak za družstevní byt považoval takový byt, který družstvo pronajímalo nebo jiným způsobem dalo do užívání svým členům.

Definice bytového družstva se tedy do obchodního zákoníku dostává až zákonem č. 370/2000 Sb., kterým se do § 221 obchodního zákoníku vkládá odstavec 2, podle kterého „družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým“.

4. Základy platné právní úpravy vlastnictví bytů

Současná platná právní úprava vlastnictví bytů navazuje na předpoklady vytvořené v § 125 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům, a § 118 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory.

Obě uvedená ustanovení vycházejí z toho, že byt či nebytový prostor, ačkoliv jsou vymezeny jako části budovy, nejsou fakticky reálně oddělitelnými částmi budovy, a tudíž ani ze stavebně technického hlediska nelze s bytem či s nebytovým prostorem nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí. Jedná se vlastně o právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí, a tedy předmětů vlastnického práva. Jelikož však předmět občanskoprávních vztahů a věc jako předmět vlastnického práva není jedno a totéž, uvádí-li se v ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku, že byty a nebytové prostory jsou předmětem občanskoprávních vztahů, nelze je pak nabývat do vlastnictví jako věci. Tím *de facto* občanský zákoník odkázal právní úpravu vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům zvláštnímu zákonu, který by problematiku právních vztahů plynoucích z vlastnictví bytů a nebytových prostorů a otázky s tím související upravil jako *lex specialis* ve vztahu k občanskému zákoníku jako *lex generalis*.

Pro lepší pochopení družstevního vlastnictví a družstevní bytové výstavby jako takové se však ve stručnosti vrátíme k právním úpravám, které předcházely zákonu č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, tedy úpravě v současné době platné.

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů představuje v českém právním řádu zvláštní formu spoluvlastnictví, zahrnující současně vlastnictví bytu či nebytového prostoru a k němu akcesoricky přistupujícího spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě též pozemku, se zvláštním režimem výkonu práv a povinností plynoucích z tohoto vlastnictví jednotek v domě.

Platnou právní úpravu vlastnictví bytů obsahuje zákon o vlastnictví bytů, který nabyt účinnosti dnem 1. května 1994 a který byl mnohokrát novelizován, přičemž novelizace provedené zákony č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony lze považovat za zásadní, dotýkající se především právního postavení a právních poměrů společenství vlastníků jednotek (pro úplnost uvádím, že nadále platí i zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, přičemž podrobně je o problematice družstevních bytů, postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov podle § 28d tohoto zákona, který do něj byl zařazen zákonem opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., pojednáno na str. 20). Již projednávání vládního návrhu zákona o vlastnictví bytů ve výborech Poslanecké sněmovny však bylo poměrně obsírné a rozsáhlá Společná zpráva výborů je toho důkazem. Je vhodné připomenout, že vládní návrh zákona o vlastnictví bytů ve své původní podobě rušil mnoho důležitých transformačních ustanovení zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, kromě jiného například ustanovení § 24, podle kterého členové „bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, mohou do

šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru“, přičemž uplynutím této lhůty toto právo zaniká, a tím do jisté míry popřel transformaci majetku bytových družstev ve smyslu § 1 písm. a) (podle kterého [tento zákon] stanoví způsob úpravy majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech). Je třeba dodat, že samotný zákon o vlastnictví bytů na uvedené ustanovení odkazuje v § 23 odst. 2, jinými slovy tato „výzva“ se vztahuje i na byty v režimu zákona o vlastnictví bytů („Z dosavadní judikatury Nejvyššího soudu ovšem vyplývá, že se spíše kloní k názoru, že se celý odst. 2 tohoto ustanovení vztahuje pouze na byty uvedené v § 24 odst. 1 a 2 BytZ.“²). Z původního návrhu dále nevyplývalo, že by převody bytů, garáží a ateliérů u bytových družstev byly nárokové, naopak podle návrhu by záleželo na usnesení členské schůze družstva, zda členu družstva byt či garáž nebo ateliér převede do vlastnictví, a to i pokud například člen družstva celý úvěr bance splatil.

Zákon o vlastnictví bytů v ustanoveních o povinných převodech družstevních bytů postavených s finanční a úvěrovou pomocí státu mimo jiné zasahuje do právní úpravy družstva v obchodním zákoníku (kde je právní úprava družstva obsažena v ustanoveních § 221 až § 260), aniž by ustanovení obchodního zákoníku byla přímo novelizována. Konkrétně jde o ta ustanovení zákona o vlastnictví bytů, která se týkají způsobu zániku členství v družstvu, vypořádacího podílu při skončení členství v družstvu za trvání družstva a ustanovení o vyčlenění části družstva. Pojetí vlastnictví bytů a nebytových prostorů podle zákona o vlastnictví bytů se od dřívějšího pojetí částečně odlišuje v tom, že základem je spoluvlastnictví budovy, v němž spoluvlastník je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, jak již úplný název zákona napovídá. Poměrně krátce po přijetí zákona o vlastnictví bytů však bylo zřejmé, že tento zákon vykazuje rozličné nedostatky, ale zejména ani nemůže splnit očekávání s jeho přijetím spojovaná, a to zejména představu, že zákon má mít funkci transformační a má řešit privatizaci státních bytů a bytů v domech ve vlastnictví obcí. Je neoddiskutovatelné, že zákon o vlastnictví bytů umožnil všem vlastníkům bytového fondu včetně obcí převádět byty do vlastnictví fyzických a právnických osob. Nicméně je také pravda, že původním záměrem zákona o vlastnictví bytů nebylo, aby se tato forma vlastnictví stala rozhodující formou bydlení; zákon neměl plnit transformační funkci pro hromadný přechod od

² Fiala, Novotný, Oehm, Horák, Zákon o vlastnictví bytů, komentář, Praha, 3. vydání, 2005, s. 251.

nájemní formy bydlení na formu vlastnickou. Vlastníci bytového fondu, zejména obce, dávali přednost jiné formě privatizace, a to zpravidla převodu celých bytových domů právníckým osobám, jejichž členy jsou dosavadní nájemci bytů – tedy především bytovým družstvům. Důvod byl jednoduchý – družstevní forma vlastnictví je pro ně i pro nájemce bytů vhodnější zejména v souvislosti se správou společných prostor domu a zajišťováním služeb spojených s bydlením. V návaznosti na zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, však začal zákon o vlastnictví bytů plnit i funkci transformační ve vztahu k družstevním bytům postaveným s finanční pomocí státu a k družstevním bytům v budovách ve vlastnictví družstev, označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva.

Jak již bylo uvedeno výše, zákon o vlastnictví bytů byl od svého přijetí několikrát novelizován. Je logické, že jednotlivé novely byly vedeny snahou odstranit některé sporné otázky, které vyplynuly z praktických zkušeností s aplikací zákona. V roce 1999 byl na základě poslaneckého návrhu přijat zákon č. 97/1999 Sb., který reagoval na dosavadní právní úpravu vypořádacího podílu nabyvatele jednotky u bytových družstev postavených s finanční pomocí státu podle dřívějších předpisů, v souvislosti se stanovenou pětiletou lhůtou od nabytí účinnosti zákona o vlastnictví bytů k úhradě nevyrovnaných podílů, a uvedl ji do souladu s ustanovením obchodního zákoníku (§ 233), které upravuje nárok na vypořádací podíl při zániku členství v družstvu.

V souvislosti s novelou zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., byla pak zákonem č. 229/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., a některé další zákony, stanovena povinnost družstva převést s převodem vlastnictví jednotky fyzické osobě současně bezplatně spoluvlastnický podíl k pozemku, který byl družstvu bezplatně převeden; obdobná úprava se vztahuje i na řadové rodinné domky.

II. část

Právní úprava vlastnictví družstevních domů a bytů se zvláštním zřetelem k půdním nástavbám a vestavbám

1. *Obecně*

V současné době je v České republice družstevní sektor tvořený z velké části domy postavenými panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev a zaujímá přibližně 17% bytového fondu³. Současně platí, že při privatizaci obecního bytového fondu vznikají nové druhy bytových družstev. Bydlení v družstevním bytě se zejména vzhledem k legálním úplatným převodům členských práv a povinností velmi blíží vlastnickému bydlení; to platí zejména ve větších městech, kde je cena družstevních bytů téměř shodná s cenou vlastnického bydlení.

Přitom právě v šedesátých letech minulého století se stala výstavba bytů formou nástavby do stávající budovy, která byla ve vlastnictví státu nebo jiných osob, např. i lidového bytového družstva, anebo vestavby do takovýchto budov, velmi populární. Nedostatkem této formy výstavby však byla často skutečnost, že budovy, v nichž se stavba provedla, se nestaly předmětem podílového spoluvlastnictví původního vlastníka a družstva. Uživací právo, které bylo mezi družstvem a původním vlastníkem nebo organizací, jenž s budovami hospodařila, smluvně dohodnuto, nevytvořilo dostatečnou právní jistotu ani pro družstva, ani pro nájemce družstevních bytů pořízených v nástavbě nebo vestavbě. První zásadní změnu přineslo až přijetí zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., které novelizovalo zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, neboť v případě, že byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřídilo institut zákonného věcného břemene podle § 151n a násl. občanského zákoníku, a to ve prospěch

³ Pro informaci uvádím přehled počtu bytů v panelových domech v příloze č. 1.

družstva, popřípadě jeho právního nástupce, přičemž pro vlastníka budovy definovalo další omezení.

Problematika družstevních bytů, tedy bytů nacházejících se v domech patřících bytovým družstvům, je sama o sobě komplikovaná a v teorii i praxi vyvolává stále nové problematické situace, což lze nejlépe vidět na rozsáhlé judikatuře. V rámci této problematiky však ještě existují určité podskupiny, které nejsou na první pohled nijak výrazné, ale o to bývají v důsledku problematičtější. Takovým příkladem je problematika družstevních nástaveb a vestaveb do stávajících budov, neboli úprava majetkových vztahů a s tím související vypořádání majetkových nároků v družstvech. Právě této problematice se budeme na následujících stránkách podrobně věnovat.

2. *Podílové spoluvlastnictví budovy ze zvláštním zřetelem k družstevním půdním nástavbám a vestavbám*

Obecná úprava převodu bytů, přesněji řečeno jednotek v budovách bytových družstev⁴, je v zákoně o vlastnictví bytů obsažena v § 23 až 28. Tato ustanovení se vztahují na domy ve vlastnictví bytového družstva stejně jako na domy, které jsou v podílovém spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka, kterým je právnická nebo fyzická osoba. Typickým příkladem toho, kdy dům je v podílovém spoluvlastnictví původního vlastníka budovy a družstva, může být situace, kdy došlo k dohodě o vzniku podílového spoluvlastnictví budovy mezi původním vlastníkem budovy a družstvem jako stavebníkem půdní nástavby či vestavby. V tomto případě, kdy byla provedena družstevní bytová výstavba s finanční úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních předpisů do stávající budovy, se na základě dohody o podílovém spoluvlastnictví budovy mezi družstvem a vlastníkem budovy družstvo stalo spoluvlastníkem vymezené části

⁴ Jednotkou se podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu.

budovy, v důsledku čehož může jednotky⁵ převádět za stejných podmínek jako v ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů do vlastnictví členů (fyzických osob) a nájemců těchto bytů. Tento převod ale bude mít svá specifika, např. pokud jde o prohlášení vlastníka, které se musí vztahovat na celou budovu i pozemek.

V souvislosti s podílových spoluvlastnictvím budovy se v obecné rovině může nabízet otázka, jak postupovat v případě, že dům byl jako celek prodán do podílového spoluvlastnictví současných nájemníků (popř. třetí osobě), přičemž stávající nájemníci se nestali vlastníky bytů v příslušném domě, jako by tomu bylo při převodu bytových jednotek. Půjde v takovém případě o porušení zákona o vlastnictví bytů?

V takovém případě je třeba mít na zřeteli, že pokud nebude dosavadní vlastník budovu prodávat podle zákona o vlastnictví bytů, nemají nájemci právo na přednostní nabytí, přičemž nájemci nemají ani možnost donutit vlastníka budovy, aby postupoval podle tohoto zákona. Podle § 1 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Není-li zákonem o vlastnictví bytů stanoveno jinak, řídí se podle § 3 odst. 1 tohoto zákona práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek (dále jen „vlastník jednotky“) občanským zákoníkem. Není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka, ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se nepoužijí. Vlastník budovy může podle § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů prohlásit, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona a dále se stanoví náležitosti prohlášení.

Podle § 136 odst. 1 občanského zákoníku věc může být ve spoluvlastnictví více vlastníků. Při spoluvlastnictví podílovém podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci (§ 137 odst. 1 občanského zákoníku); podíly spoluvlastníků jsou stanoveny zejména jejich dohodou. Vlastník domu však nemá povinnost vymezit prohlášením bytové jednotky ve smyslu ustanovení § 5 zákona

⁵ Jednotky je samozřejmě i v tomto případě nezbytné vymezit v prohlášení vlastníka ve spolupráci s druhým vlastníkem tak, aby mohl být stanoven podíl všech jednotlivých jednotek v celé budově na společných částech budovy.

o vlastnictví bytů (podle úpravy platné do přijetí zákona č. 103/2000 Sb. platilo, že „vlastník budovy může prohlásit, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona“; ani platná úprava neukládá vlastníkovu budovy povinnost jednotky prohlásit – „Vlastnictví jednotky podle tohoto zákona spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu (dále jen „vlastnictví jednotky“) vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona ...“).

Jak tedy z výše uvedeného vyplývá, vlastník domu s byty, popřípadě nebytovými prostory není povinen při převodu vlastnictví k domu postupovat podle zákona o vlastnictví bytů, ale dům může prodat třetí osobě do vlastnictví, popřípadě dalším osobám do podílového spoluvlastnictví ve smyslu § 136 odst. 1 občanského zákoníku, popřípadě ho může prodat do podílového spoluvlastnictví současným nájemníkům nebo i jiným osobám. Je-li dům prodán do podílového spoluvlastnictví současných nájemníků, řídí se jejich vztahy § 137 až 142 občanského zákoníku a nejsou tedy vlastníky bytů v příslušném domě, jako by tomu bylo při převodu bytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů. Nájemce, který nenabyl příslušného spoluvlastnického podílu k budově, není však ve svých nájemních právech změnou vlastnických poměrů nikterak dotčen, neboť noví nabyvatelé vstupují do práv a povinností dosavadního pronajímatele (viz § 680 občanského zákoníku).

3. *Zákonné věcné břemeno – zvláštní charakter u družstevních půdních nástaveb a vestaveb*

Odlišná je však situace upravená v § 27 zákona o vlastnictví bytů, kdy nástavba nebo vestavba prováděná jako družstevní bytová výstavba s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních právních předpisů, byla provedena do stávající budovy, avšak družstvo se nestalo jejím podílovým spoluvlastníkem, pouze mu vzniklo zákonné věcné břemeno na budově podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. Při nabývání těchto jednotek do vlastnictví se postupuje přiměřeně⁶, popřípadě obdobně⁷ jako již při

⁶ Slovo „přiměřeně“ vyjadřuje volnější vztah mezi ustanovením, na které se odkazuje a vymezenými právními vztahy.

výše citovaných převodech. Existence těchto nástaveb a vestaveb byla právně vyřešena za pomoci institutu věcného břemene vzniklého *ex lege*.

Obecně platí, že věcná břemena zřízená na základě zákona mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.

V našem konkrétním případě zanikají tato věcná břemena nabytím vlastnictví k bytu. V teorii i praxi však může dojít jen k omezení jeho rozsahu odpovídajícímu převedenému bytu. V případě, že družstvo zaniklo bez právního nástupce, vzniká dnem zániku družstva ve prospěch dosavadního nájemce bytu věcné břemeno, které přechází ve stejném rozsahu na jeho právního nástupce. Obdobné věcné břemeno, ve stejném rozsahu a s právem přechodu na každého dalšího právního nástupce, vzniká ve prospěch nájemce bytu v případě ukončení jeho členství v družstvu. Osoba oprávněná z věcného břemene musí uhradit částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím. Věcné břemeno přechází nebo vzniká až po splnění uvedené podmínky s tím, že obsahem věcného břemene je právo užívat byt a společné prostory ve stejném rozsahu, jaký byl sjednán mezi nájemcem a družstvem⁸. Vznikem věcného břemene v důsledku zániku družstva nebo členství v družstvu zaniká nárok na vrácení členského podílu.

⁷ Slovo „obdobně“ vyjadřuje, že ustanovení, na které se odkazuje se vztahuje na vymezené právní vztahy v plném rozsahu.

⁸ Knappová, M., Švestka, J. a kol., Vznik věcných břemen, Praha, 2002, s. 367 - 368.

Výše nastíněná problematika je zajímavá zejména nestala-li se dotčená budova předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy a místo toho vzniklo pouze věcné břemeno podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. Úprava obsažená v uvedeném ustanovení totiž až do přijetí zákona o vlastnictví bytů jako jediná řešila problematiku družstevních bytů, postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov. Podle této úpravy platí, že pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. občanského zákoníku, které dále omezuje vlastníka budovy tak, že

- a) pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu,
- b) družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak,
- c) pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev, a
- d) nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci, přičemž úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu platí nájemce vlastníkovi budovy, popřípadě jiné osobě s tím, že zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby je pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene.

Uvedená úprava povinných převodů družstevních bytů (tzv. „smluvní přímus“) byla ve výše uvedeném zákoně upravena pouze rámcově, proto bylo třeba do zákona o vlastnictví bytů začlenit problematiku převodů družstevních bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou

pomocí státu podle dřívějších předpisů (především podle vyhlášky č. 136/1985 Sb., upravující finanční, úvěrovou a jinou pomoc družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění pozdějších předpisů). Tato situace se mimo jiné stala impulsem k zařazení úpravy nyní obsažené v § 27 zákona o vlastnictví bytů⁹.

Podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů platí, že pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční a úvěrové pomoci družstevní bytové výstavbě, formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, a je-li převáděn byt v této budově, jehož se týká věcné břemeno vzniklé ze zákona, platí pro nabývání těchto bytů do vlastnictví podle tohoto zákona přiměřeně ustanovení § 24 odst. 6, 7 a 9 a § 26, přičemž ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů platí obdobně.

Podle výslovného znění ustanovení § 28 zákona o vlastnictví bytů pak platí ustanovení § 23 až 27 tohoto zákona obdobně pro převod jednotek ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev v domech a pro převod bytů uvedených v § 27 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů v domech, u nichž jsou družstva oprávněna z věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. Jinými slovy je třeba rozlišit situaci, kdy má fyzická osoba - nájemce družstevního bytu právní nárok na nabytí bytu do vlastnictví a situaci, kdy má tento nájemce pouze nárok na převod bytu z družstva (následkem je pak přechod věcného břemene) a souběžně za podmínky, že vlastník domu rozdělí budovu na jednotky, výlučný nárok na nabytí bytu do vlastnictví. Jiné osobě vlastník budovy v tomto případě takový byt převést nemůže.

K katastru nemovitostí se přitom u práva odpovídajícího věcnému břemeni eviduje stručný obsah (popis) práva, údaje o nemovitosti nebo jednotce zatížené věcným břemenem, údaje o nemovitosti nebo jednotce oprávněného z tohoto práva, popřípadě údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, dále doba, na kterou bylo věcné břemeno

⁹ Mgr. Jaroslav Dvořák, Věcná břemena a družstevní nástavby a vestavby, Právní rádce, 1997, s.8.

sjednáno, a listina, která byla podkladem k zápisu práva. Právo odpovídající věcnému břemeni se v katastru eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem.

Otázka, zda se bude v konkrétním případě jednat o zákonné věcné břemeno, však nemusí být vždy tak jednoduchá. Jde totiž také o to, zda byly splněny všechny předpoklady k tomu, aby vůbec mohlo věcné břemeno vzniknout. V praxi se vyskytl případ, kdy se žalobce vůči žalovaným jako spoluvlastnicím bytového domu domáhal, aby bylo určeno, že ke dvěma podkrovním bytům, pořízeným formou nástavby v uvedeném domě, bylo zřízeno v jeho prospěch ode dne účinnosti zákona č. 42/1992 Sb., ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb., tedy od 23. 6. 1992 věcné břemeno, jemuž odpovídají práva a povinnosti uvedené v § 28d zákona č. 42/1992 Sb., v platném znění. Soud prvního stupně žalobci vyhověl, neboť vyšel ze zjištění, že sporné dvě bytové podkrovní nástavby pořídil právní předchůdce žalobce, aniž by se stal podílovým spoluvlastníkem předmětného domu. Na tuto družstevní bytovou výstavbu byla poskytnuta finanční a úvěrová pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. K přístavbě sporných dvou bytových jednotek bylo vydáno stavební povolení, avšak přes zahájení kolaudačního řízení nebylo toto řízení ukončeno kolaudačním rozhodnutím. Sporné věcné břemeno mělo vzniknout ze zákona, a to na základě § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb. Podle tohoto ustanovení „pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového vlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. občanského zákoníku, které dále omezuje vlastníka budovy“ způsobem popsáním v dalších ustanoveních. Soud prvního stupně považoval požadavek dokončení kolaudace po třiceti letech existence sporných bytů za absurdní s tím, že pokud by se vycházelo z právního stavu podle stavebních předpisů, šlo by o závěry s velmi tvrdými dopady na nájemce těchto bytů, které by byly v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 občanského zákoníku.

Odvolací soud však rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl, neboť vyšel z výkladu výše citovaného § 28d odst. 1 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb., a to slov „pořízeny byty“. Pojem byt byl do 31. 12. 1991 definován v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, a to jako „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou k tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky“. Aby určité prostory byly považovány za byt, je tedy třeba nejen jejich hmotné faktické stavební existence, ale musí existovat i právně, „tedy musí být konkrétně vystavěn do podoby, která odpovídá zákonem stanovenému charakteru bytu a zároveň musí být po patřičné proceduře odpovídajícím rozhodnutím ve stavebním řízení za byt uznán“. Zákonou definici bytu znovu do právního řádu vnesl zákon o vlastnictví bytů, který v § 2 písm. b) uvádí, že „pro účely tohoto zákona se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“. K žádné podstatné změně v definici bytu tedy nedošlo, byť v posledně uvedeném případě má jít o definici výslovně pro účely tohoto zákona. V dané věci tak není naplněn jeden z předpokladů § 28d odst. 1 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb., a proto nemohlo dojít ke vzniku věcného břemene.

Podle názoru odvolacího soudu nelze na daný případ aplikovat § 3 odst. 1 občanského zákoníku o dobrých mravech, podle kterého „výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy“, jelikož toto ustanovení má totiž zabezpečit, aby existující a trvalý právo bylo vykonáváno pouze způsobem, jímž by nebyly dotčeny dobré mravy. V žádném případě však neumožňuje nějaká práva a povinnosti, která tu nejsou, zakládat.

Žalobce byl přesto toho názoru, že je třeba pořízením bytu ve smyslu § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb., rozumět především byt v jeho hmotněprávní kvalitě, tedy jeho faktické a nezpochybnitelné existenci s tím, že vlastní definice bytu jako formálněprávní kategorie v platném právním řádu neexistuje. Pokud odvolací soud svůj právní názor opřel o řadu let neúčinnou právní normou (zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty),

povýšil tak zvyk nad zákon, jelikož zákon o vlastnictví bytů na tento případ vůbec nedopadá. Žalobce současně poukázal na to, že odvolací soud neposoudil správně ani otázku dobrých mravů, neboť si nelze představit tvrdší dopad na nájemce, kteří byty užívají po dobu více jak třiceti let s tím, že soud nepřihlédl k § 2 odst. 1 občanského zákoníku, který definuje občanskoprávní vztahy jako vztahy vznikající z právních úkonů nebo z jiných skutečností.

V uvedeném případě jde především o řešení zásadní otázky, zda předpoklad vzniku věcného břemene ve smyslu § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb. – pořízení bytu - je naplněn v případě, že místnost či místnosti, o něž se jedná, jsou odpovídajícím způsobem nejen vystavěny, ale jako takové k účelu bydlení určeny příslušným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Při řešení otázky, zda určitá místnost či soubor místností je bytem, se nelze obejít bez vymezení tohoto pojmu či stanovení jeho podstatných znaků, bez ohledu na to, že žádný platný právní předpis takovou obecně platnou definici neobsahuje (stejně jako nelze v právních předpisech vyhledat vymezení pojmu stavby ve smyslu občanskoprávním či jiné obecně užívané pojmy). Již výše zmíněné definice bytu lze doplnit o další, a to uvedenou v § 3 písm. 1) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, která je jednou z vyhlášek provádějících stavební zákon. Podle ní se pro účely této vyhlášky bytem rozumí „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé užívání a je k tomuto užívání určen“. I v tomto případě nelze mít pochyb, že určením užívání ve smyslu této definice se míní určení účelu užívání kolaudačním rozhodnutím, které by vždy mělo následovat po stavebnětechnickém dokončení stavby bytu. Účelové určení dokončené stavby, která vyžadovala stavební povolení, jako definiční znak všech tří vymezení pojmu bytu v uvedených právních předpisech, je založeno či završeno až kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Toto lze dovodit z § 76 odst. 1 a § 85 odst. 1 stavebního zákona, z nichž vyplývá, že dokončenou stavbu, pokud vyžadovala stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, respektive jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí. V každém případě pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je pak logicky předpokladem toho, aby určité

místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty - je pojmovým znakem bytu jako občanskoprávní kategorie.

Z výše uvedených důvodů je pak bytem ve smyslu § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb., třeba rozumět obytnou místnost či soubor místností, které byly kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Pro úplnost dodávám, že podle konstantní praxe soudů je možné na základě § 3 odst. 1 občanského zákoníku odepřít výkon existujícího práva, nikoli založit právo dosud neexistující. Ve vazbě na výše uvedený případ se takový závěr na jednu stranu zdá, dle mého soudu, nepřiměřeně tvrdý, a to s ohledem na reálnou situaci (více jak třicet let faktického užívání bytu), ovšem na druhou stranu je nepochybné, že pokud by soudy svůj výklad uzpůsobovaly vždy konkrétnímu případu, zavládla by naprostá nejednotnost a chaos.

4. *Právní důvody vzniku věcných břemen*

Institutu věcných břemen se teprve v poslední době vrací význam a pozornost, jakou si bezpochyby zaslouží. Obvykle se ve smlouvách zřízení věcného břemene odbývalo obecnou a neurčitou formulkou nejasného obsahu, důsledkem čehož se začínají v současnosti množit případy soudních sporů, v nichž podstatou sporu je rozsah oprávnění, které svědčí ve prospěch oprávněných, a rozsah omezení vlastnického práva k zatížené nemovitosti.

Obecně platí, že právním důvodem vzniku věcného břemene může být (i) smlouva, (ii) dědění, (iii) rozhodnutí státního orgánu, (iv) zákon či (v) vydržení.

4.1 *Smlouvou*

Dojde-li ke vzniku věcného břemene ze smlouvy (smlouva o zřízení věcného břemene), její předepsanou náležitostí je písemná forma (§ 151o občanského zákoníku).¹ Touto smlouvou však práva a povinnosti patřící k obsahu věcného břemene ještě nevznikají, neboť písemná

smlouva tvoří pouze právní důvod vzniku věcného břemene. Vznik sám se však uskuteční až vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí s tím, že předpokladem pro rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu je návrh podaný účastníkem smlouvy. Právní účinky vkladu se vztahují ke dni podání návrhu. Oprávnění odpovídající věcnému břemenu se vyznačí u panující nemovitosti, zatímco závada v podobě věcného břemene u zatížené nemovitosti. Věcné břemeno se může vztahovat i jen k jednotlivé nemovitosti ze souborů nemovitostí společně vedených jako vlastnictví jednoho vlastnického subjektu. Platí přitom, že smlouvu o zřízení věcného břemene, zakládající práva a povinnosti vážící se na vlastnictví nemovitostí, mohou uzavřít jen vlastníci dotčených nemovitostí¹⁰.

O smlouvu, kterou se zřizuje věcné břemeno, půjde také tehdy, dojde-li k ní ujednáním podílových spoluvlastníků nemovitosti při jejím reálném rozdělení podle velikosti spoluvlastnických podílů. Opodstatněním tohoto postupu může být zjednání přístupu na nově vytvořenou nemovitost (zpravidla pozemek) z veřejné komunikace přes pozemek, který rozdělením připadl někomu jinému. V této souvislosti může vyvstat otázka, zda může na základě práva svědčícího vlastníku určité nemovitosti užívat zatížený pozemek odvozeně i osoba odlišná od vlastníka oprávněné nemovitosti.

4.2 *Soudním rozhodnutím*

V souvislosti s výše uvedenou otázkou bych rád zmínil jedno rozhodnutí Okresního soudu ve Strakonících a v návaznosti na ně pak rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích¹¹.

Mezi vlastníkem budovy jako nemovitosti oprávněné z věcného břemene a vlastníkem sousedního pozemku jako nemovitosti povinné z věcného břemene byla uzavřena smlouva

¹⁰ Pokud se k tomu v ustanovení § 151o odst. 2 občanského zákoníku připojuje výhrada „nedává-li zvláštní zákon toto právo i dalším osobám“, lze uplatnění této eventuality připustit jen pro přechodnou dobu, do dokončení privatizace státních podniků (tento stav je pozůstatkem někdejšího rozštěpení vlastnictví věci a práva nakládání s ní podle hospodářského práva). Smlouvou musí být přesně vymezen obsah věcného břemene.

¹¹ Rozsudek Okresního soudu ve Strakonících č. j. 7C 228/2003-91 ze dne 9. 3. 2004 a rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 5 Co 1369/204-118 ze dne 24. 9. 2004.

o zřízení věcného břemene. Ve smlouvě bylo uvedeno, že vlastníci budovy jsou oprávněni chodit přes sousední pozemek v rozsahu vymezeném geometrickým plánem. Věcné břemeno bylo zřízeno jako věcné břemeno *in rem*. Oprávnění tedy svědčí ve prospěch každého vlastníka oprávněné nemovitosti a nikoliv ve prospěch určité konkrétní osoby. Ve zmíněné budově bylo několik nájemních bytů. Již v době uzavření smlouvy byly tyto byty užívány nájemníky na základě řádných nájemních smluv.

Předmětem výše zmíněného soudního řízení byla žaloba vlastníka sousedící parcely zatížené věcným břemenem, kterou se domáhal, aby žalovaný jako vlastník budovy byl povinen zdržet se zásahů do vlastnického práva žalobce k sousedícímu pozemku užíváním tohoto pozemku osobami odlišnými od vlastníka budovy oprávněné z věcného břemene.

Žalobce v průběhu řízení upřesnil, že dle jeho názoru problém nespočívá v tom, že by žalovaný jako vlastník budovy oprávněné z věcného břemene užíval zatíženou nemovitost, resp., že by ji užívali jeho rodinní příslušníci, nýbrž spočívá v tom, že zatíženou nemovitost ve vlastnictví žalobce užívají nájemci nájemních bytů v oprávněné budově. Žalobce dovozoval, že tito nájemci nemají žádné právo užívat zatíženou nemovitost, neboť zřízené věcné břemeno svědčí pouze ve prospěch vlastníka oprávněné nemovitosti. Proto navrhoval, aby žalovaný učinil taková opatření, aby uživatelé jeho domu nerušili výkon vlastnického práva žalobce.

Žalovaný vlastník oprávněné budovy naopak tvrdil, že nájemci mají odvozený právní důvod k výkonu práva vyplývajícího z věcného břemene, přičemž toto své oprávnění odvozují od oprávnění pronajímatele, tedy vlastníka oprávněné nemovitosti.

Soud při svém rozhodování vycházel z předpokladu, že skutečně je nájemní právo právem odvozeným od práva vlastnického, neboť na základě smlouvy vlastník věci přenechává jiné osobě za úplatu své oprávnění věc užívat, případně brát užitky. Dále vycházel z předpokladu, že okruh osob, které jsou oprávněny užívat cizí nemovitost na základě smlouvy o zřízení věcného břemene *in rem*, zahrnuje daleko větší množství osob než pouze vlastníky oprávněné nemovitosti. Může jít například o příbuzné vlastníků panujících nemovitosti, zaměstnance vlastníků, další osoby, které odvozují svůj právní důvod k užívání panujících nemovitostí od vlastníků nemovitostí panujících (např. nájemci, podnájemci apod.). Dle názoru soudu může jít také o návštěvy vlastníků panujících nemovitostí, případně s ohledem na konkrétní okolnosti jiných případů i o další osoby,

kteře mohou užívat věcným břemenem zatíženou nemovitost, aniž by věcné břemeno bylo zříceno ve prospěch těchto osob či aniž by tyto osoby byly vlastníky panující nemovitosti.

Vzhledem k výše uvedenému rozhodl soud v prvním stupni, že je žaloba nedůvodná, a proto ji zamítl. V odůvodnění ještě dodal, že v souladu s platným právním řádem je sice vlastník zatížené nemovitosti chráněn před nepřiměřeným zásahem do svého vlastnického práva, a to podle § 151p odst. 3 občanského zákoníku, ale pouze v případě, kdy dojde ke změně poměrů, tedy dojde ke změně oproti stavu v době zřícení věcného břemene. V tomto konkrétním případě však ke změně poměrů po uzavření smlouvy nedošlo, neboť nájemní byty v oprávněné budově byly již v době uzavření smlouvy o zřícení věcného břemene a byly užívány nájemníky na základě platné nájemní smlouvy.

Žalobce se proti rozhodnutí Okresního soudu ve Strakonících odvolal. V rámci řízení žalobce uvedl, že souhlasí s úvahou soudu prvního stupně, že nájemní vztah je vztahem odvozeným od práva vlastnického, avšak týká se to pouze vztahu k nemovitostem, které jsou přímo ve vlastnictví dotyčné osoby, nelze však dle názoru žalobce uvažovat o tom, že by mohl vlastník, který sám má právo užívat cizí nemovitost toliko na základě věcného břemene, delegovat své oprávnění na nájemce. Dle názoru žalobce nelze připustit, aby vlastník zatížených nemovitostí ztratil jakoukoliv další kontrolu nad tím, jaké osoby budou nemovitost v jeho vlastnictví užívat.

Žalovaný k těmto námitkám uvedl, že podle § 130 odst. 2 občanského zákoníku má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, a jestliže tedy oprávněný z věcného břemene může nakládat s tímto právem, může též umožnit jeho výkon jiným osobám, v daném případě nájemcům, stejně tak jako jim na základě nájemního vztahu umožňuje vykonávat část svého vlastnického práva, tj. užívat věc, v daném případě byt v domě.

Odvolací soud po právní stránce hodnotil věc tak, že nájemní právo je odvozeno od vlastnického práva. Žalovanému tedy svědčí konkrétní právo opravňující jej k užívání nemovitosti ve vlastnictví žalobce a na základě tohoto práva žalovaného může odvozeně užívat zatíženou nemovitost i uživatel nájemního bytu v oprávněné budově a jeho rodinní příslušníci.

Na podporu tohoto svého názoru uvedl odvolací soud judikát¹², ve kterém se uvádí, že bylo-li služebnosti chůze nabyto pro vlastníka určitého domu, zahrnuje v sobě i oprávnění napotomních nájemníků domu. Soud uvádí, že pokud zahrnovala služebnost chůze pro vlastníka určitého domu i oprávnění pozdějších nájemníků domu ve stejném rozsahu, nutno uzavřít, že tím spíše se věcné břemeno chůze dohodnuté pro vlastníka domu vztahuje i na nájemce, kteří byty v předmětném domě užívají v době uzavření dohody o zřízení věcného břemene („...proto se výkon [služebnosti] neurčuje osobními potřebami dočasného vlastníka panující usedlosti, nýbrž věcnými potřebami panující usedlosti, bez ohledu, kým je usedlost obhospodařována nebo obývána, ať již je to vlastník sám nebo osoba, která právo, v usedlosti bydlet, odvozuje od práva vlastnickova. Nejde o osobní služebnost žalobce, neboť on jí nenabyl jako osoba, nýbrž jako vlastník určité nemovitosti, se kterou jest služebnost spojena; neměla by pro jeho vlastní osobu nijakého právního významu.“).

S přihlédnutím k výše uvedenému Krajský soud v Českých Budějovicích považoval odvolání za nedůvodné a rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

V tomto případě nezbývá než konstatovat, že je potěšující, že soudy při řešení popsaného problému postupovaly v souladu s ustálenou judikaturou z období první republiky a znovu tak prokázaly, že i přes značné odlišnosti tehdejší a současné právní úpravy jednotlivých právních institutů lze v současnosti využít zkušenosti prvorepublikových soudců.

4.3 *Děděním*

Při vzniku věcného břemene v rámci dědického nástupnictví zákon rozlišuje dva způsoby vzniku věcného břemene:

- a) ustanovil-li zůstavitel ve své závěti některého dědice nabyvatelem práva odpovídajícího věcnému břemenu vázajícímu na nemovitosti, která připadne jinému z dědiců,

¹² Judikát publikovaný jako rozhodnutí č. 3549 v Komentáři k československému obecnému zákoníku občanskému. Rouček, F., Sedláček J., Praha 1935, díl II, s. 863.

- b) vypořádají-li se dědici mezi sebou dohodou tak, že některému z dědiců případně zůstavitelem zanechaná nemovitost a jinému z nich právo odpovídající věcnému břemenu zatěžující tuto nemovitost.

Vzhledem k současnému pojetí dědického práva a dědického nástupnictví spojeného s ingerencí soudu je však i v prvním případě skutečný vznik věcného břemene závislý na výsledku řízení o dědictví. Záleží především na tom, zda, popřípadě jak se dědici mezi sebou vypořádají. Uzavřou-li dohodu, mohou se od závěti co do velikosti dědických podílů i co do předmětu dědění odchýlit. To samo o sobě nebrání soudu ve schválení dohody, neodporuje-li zákonu nebo dobrým mravům. Nedojde-li však k dohodě nebo k jejímu schválení, potvrdí soud nabytí dědictví v souladu s platným ustanovením závěti.

Podle druhého případu lze postupovat jak při dědění ze závěti (i když v ní o zřízení věcného břemene nebyla zmínka), tak při dědění ze zákona. I v tomto případě je k dohodě nezbytné schválení soudem za předpokladu, že dohoda neodporuje zákonu ani dobrým mravům.

Pro nabývání práv při dědění je příznačné, že se upíná ke dni zůstavitelovy smrti, i když původní podíly co do velikosti i předmětu doznaly v průběhu řízení a podle jeho výsledků změny. Protože se věcné břemeno k děděné nemovitosti zakládá rozhodnutím soudu, nejsou se zápisem do katastru nemovitosti spojeny právotvorné účinky jako v případě smluvního vzniku. Proto se tato změna vyznačí záznamem, a to na podkladě soudního rozhodnutí po jeho právní moci.

4.4 *Rozhodnutím státního orgánu*

Dojde-li ke vzniku věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu, bude se nejčastěji jednat o rozhodnutí soudu a správního orgánu. V obou případech to však platí pouze za předpokladu, že je toto jejich oprávnění založeno výslovně zákonem. Autoritativním rozhodnutím umožňuje zákon soudu zřídit věcné břemeno v případě neoprávněné stavby (§ 135c odst. 3 občanského zákoníku) a v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti jejím reálným rozdělením (§ 142 odst. 3 občanského zákoníku), od 1. ledna 2001

i za účelem přístupu ke stavbě (§ 151o odst. 3 občanského zákoníku). Zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka neoprávněné stavby má své místo tehdy, zůstane-li zachováno jeho vlastnictví. V takovém případě soud zřídí za náhradu věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to jen v rozsahu nezbytném k výkonu vlastnického práva ke stavbě (§ 135c odst. 3 občanského zákoníku). Obsahem povinnosti vyplývající z tohoto věcného břemene bude trpět stavbu na parcele označené jako zastavěná plocha s nádvořím, jakož i využívání práva cesty, popř. jízdy za účelem přístupu k této stavbě z veřejné komunikace. Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti, zejména k pozemku, může soud zřídít věcné břemeno zatěžující jednu z nově vzniklých nemovitostí ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti (§ 142 odst. 3 občanského zákoníku). Co se týče zatížení pozemku věcným břemenem právo tvorným rozhodnutím soudu k návrhu vlastníka stavby podle § 151o odst. 3 občanského zákoníku, není zde ve srovnání s právní úpravou dopadající na neoprávněnou stavbu v ustanovení § 135c občanského zákoníku bráno do úvahy kritérium neoprávněnosti stavby nebo - přesněji - kritérium neoprávněného zásahu stavebníka do práva vlastníka dotčeného pozemku. Zvolená právní úprava by se mohla stát východiskem z jinak těžko řešitelné situace vzniklé v době přede dnem 24. června 1991, tj. dnem účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., o půdě.

Byl-li předmětný pozemek v bezplatném a časově neomezeném právu užívání socialistické organizace (zemědělského družstva, státního statku) mohla podle tehdy platných právních předpisů přenechat tato organizace pozemek, který sama nemohla využívat, do užívání zájemci za účelem výstavby rodinného domku, rekreační chaty, popřípadě jednotlivé garáže. Ze strany stavebníka za této situace nešlo o svémocný zásah do práva vlastníka pozemku. Jestliže k uvedenému datu zaniklo užívací právo někdejších socialistických organizací, vznikl ze zákona vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby jako právní vztah pronajimatele a nájemce.

S pojmovou dočasností nájemního vztahu koliduje však trvalost nemovité stavby na pozemku zřízené. Upíná-li se v citovaném ustanovení pozornost na „přílehlý pozemek“ (zřejmě se rozumí pozemek přílehlý k zastavěné ploše a nádvoří), vyvolává to historické asociace připomínající zákon č. 140/1896 ř.z., o propůjčování nezbytných cest. Účelem použití ustanovení § 151o odst. 3 občanského zákoníku je zjednání přístupu vlastníku stavby k ní z veřejné komunikace přes jeden či více pozemků jejich vlastníka, autoritativním rozhodnutím soudu

o zřízení věcného břemene k návrhu vlastníka stavby, nepodaří-li se kolizi vlastnických vztahů vyřešit mimosoudně. Není však vyloučeno, aby ke vzniku věcného břemene za účasti soudu došlo i v jiných případech. Rozhodnutím, kterým se tak stane, může ovšem být jen schválení smíru uzavřeného účastníky v probíhajícím soudním řízení nebo před jeho zahájením, při němž vyřeší účastníci tímto způsobem mezi nimi práva a povinnosti sporné (např. při vypořádání společného jmění manželů).

Mezi správními orgány, kterým zákon umožňuje zřídit věcné břemeno, lze na prvním místě uvést stavební úřad. Ten může za podmínek pro vyvlastnění vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit, lze-li tímto způsobem dosáhnout účelu vyvlastnění bez jeho odnětí dosavadnímu vlastníku. Případem svého druhu je vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě podle § 108 odst. 2d) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb., zákona č. 262/1992 Sb., zákona č. 360/1992 Sb. a zákona č. 43/1994 Sb. Možnost zřízení věcného břemene rozhodnutím stavebního úřadu se opírá i o ustanovení § 58 odst. 5 a 6 stavebního zákona. Týká se to samostatných staveb, které spočívají zčásti na sobě a nejsou vzájemně provozně propojeny. Předpokladem povolení stavby je písemná smlouva vlastníka stavby, která se má stát oporou pro stavbu realizovanou v nadstřešním prostoru. Právní mocí stavebního povolení vznikne ve prospěch povolované stavby věcné břemeno vůči stavbě, na které spočívá. Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, lze uvést jako další právní předpis, umožňující rozhodnutím správního orgánu, tj. rozhodnutím pozemkového úřadu, zřídit věcné břemeno. Opravňuje jej k tomu jednak ustanovení § 9 odst. 5 tohoto zákona týkající se restituce nemovitého majetku („Pokud je toho nezbytně třeba, může pozemkový úřad zřídit ... na převáděné nemovitosti věcné břemeno...“), jednak ustanovení § 19 odst. 2 téhož zákona, vztahující se k provádění pozemkových úprav. I rozhodnutí příslušného orgánu musí vedle přesného určení účastníků (oprávněné osoby a vlastníka zatížené nemovitosti) zároveň přesně určit obsah věcného břemene.

4.5 Zákonem

U věcných břemen zřizovaných přímo ze zákona (§ 151p odst. 1 občanského zákoníku) jde ve své podstatě o určitý druh veřejnoprávního omezení vlastníka nemovitosti. Toto omezení vlastnických práv je výrazem převahy veřejného zájmu vztahujícího se k určitému provozu nebo zařízení nad zájmem jednotlivce, aniž by toto zasahování bylo podmíněno souhlasem ze strany dotčeného vlastníka a aniž by existence omezení podávající se z věcného břemene byla zřejmá ze zápisu v katastru nemovitostí. U těchto věcných břemen jde o omezení rozličného obsahu (např. od umožnění vstupu na pozemky po umístění určitých zařízení na nich, odstraňování porostů, oklešťování stromů, zdržení se určité činnosti, atd.)¹³. Stavební zákon jde v těchto směrech ještě dále, pokud připouští zřizování podzemních staveb, aniž by předpokládal vznik věcného břemene omezujícího vlastníka pozemku, popřípadě jeho souhlas. Uvádí-li se v ustanovení § 58 odst. 4 stavebního zákona, že stavebník podzemních staveb neprokazuje vlastnictví ani užívací právo k pozemku, popřípadě souhlas vlastníka nebo uživatele pozemku či staveb na něm, jde-li o stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen. Nelze mít pochybnosti o tom, že prostorové pojetí vlastnictví pozemku není přitom bráno vůbec v úvahu.

Mezi případy vzniku věcného břemene ze zákona patří také způsob vyřešení vztahů mezi vlastníkem budovy a stavebním bytovým družstvem, jehož nákladem došlo nástavbou či vestavbou ke zřízení družstevních bytů v této budově. Východiskem se v tomto směru stalo ustanovení § 28d odst. 1 zákona č. 42/1992 Sb., ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb. Ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce vzniklo dnem účinnosti uvedené novely, tj. 23. června 1992, věcné břemeno k nastavěné či vestavěné části zhodnocené budovy, jemuž odpovídá povinnost vlastníka budovy trpět užívání části stavby, které se to týká, uvedenou právnickou osobou. Dalším případem vzniku věcného břemene ze zákona je vznik věcného

¹³ V této souvislosti lze poukázat například na zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

břemene dle ustanovení § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého pokud nedošlo k dohodě mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku na němž se nachází budova, ve které byla jednotka prohlášena do 31. prosince 2000, vzniklo od 1. ledna 2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku.

4.6 *Vydržením*

A konečně posledním ze způsobů nabytí oprávnění odpovídajícího věcnému břemenu je vydržení. Předpokladem tohoto způsobu nabytí je nepřetržitý výkon práva po dobu nejméně deseti let, jsou-li splněny i ostatní podmínky obdobné vydržení vlastnického práva (§ 134 občanského zákoníku). Vyloučeno je vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu k nemovitostem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo ve vlastnictví zákonem určených právnických osob (§ 125 občanského zákoníku)¹⁴.

4.7 *Osoby oprávněné k výkonu práv vyplývajících z věcného břemene*

Podle § 151n odst. 1 občanského zákoníku jsou práva odpovídající věcným břemenům spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti nebo patří určité osobě. Pokud by se použil striktní jazykový výklad tohoto ustanovení, byla by výše uvedená otázka zcela zbytečná. Jednoznačně by se nabízela odpověď, že oprávněnou osobou je pouze a výlučně vlastník nemovitosti, s jejímž vlastnictvím je právo odpovídající věcnému břemenu spojeno. Ale co například rodinní příslušníci vlastníků panující nemovitosti, případně jejich návštěvy? Je tedy nutné na tomto místě podotknout, že praxe se nekloní k výše uvedenému úzkému vymezení osob oprávněných k výkonu práv vyplývajících z věcného břemene a rozšiřuje jejich okruh o výše uvedené rodinné příslušníky či návštěvy. Bez takového výkladu by řada věcných břemen ztratila zcela na významu.

A jak tomu bude se zaměstnanci vlastníků? Zřejmě i tady je nutné připustit možnost rozšíření okruhu osob, které jsou oprávněny vykonávat práva odpovídající věcnému břemenu.

¹⁴ Knappová, M., Švestka, J. a kol., Vznik věcných břemen, Praha, 2002, s. 414 - 419.

V případě, že by vlastníkem panující nemovitosti byla právnická osoba, bylo by jinak velice těžké představit si výkon tohoto oprávnění, zvláště v případě, že panující nemovitost by sloužila k podnikatelské činnosti.

Mohou však právo odpovídající věcnému břemenu vykonávat také nájemci a podnájemci panující nemovitosti? Na tuto otázku již není tak snadné jednoznačně odpovědět. O tom svědčí i několik soudních sporů z prvorepublikového období i ze současné doby, které se týkaly této otázky. Je téměř zarážející, s jakou jednotností všechny soudy rozhodovaly.

Například ve výroku rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR č.j. Rv I 1481/25 ze dne 30. března 1926 je uvedeno, že „soudně přiznaná služebnost cesty opravňuje i k používání pro pozemky pachtované, leč by šlo o nepřipustné rozšiřování služebnosti“. Z obsahu výroku jednoznačně vyplývá, že soud při posuzování rozhodných skutečností došel k názoru, že současně s přenecháním výkonu některých vlastnických práv vlastníkem pachtýřovi dochází i k přenesení oprávnění spojených s vlastnictvím statku panujícího na pachtýře jako dočasného vykonavatele některých oprávnění vyplývajících z vlastnictví statku panujícího jako jeho oprávněného držitele¹⁵.

Obdobným problémem se zabýval i Nejvyšší soud SSR ve svém stanovisku č. j. CPJ 67/84 ze dne 23. května 1985. V něm je uvedeno, že od návrhů na určení existence věcného břemene nebo od návrhů na omezení, případně zrušení věcného břemene, které mohou podat pouze subjekty práv a povinností z věcného břemene, ať už na straně povinného nebo oprávněného, je nutné odlišovat návrhy, ve kterých se navrhovatelé dožadují ochrany práva odpovídajícího věcnému břemenu. V druhém z uváděných případů mohou návrh úspěšně podat nejen vlastníci, případně osobní uživatelé, ale i ti, kteří svá práva užívat nemovitost, s kterou je spojeno právo z věcného břemene, odvozují od subjektů tohoto práva. Ochrana jejich práv vyplývá z § 4 občanského zákoníku, které zásadně zabezpečuje možnost soudní ochrany všude tam, kde je

¹⁵ „...naproti tomu spolužalovaná Františka B-ová jest k výkonu služebnosti po sporných cestách oprávněna již z moci práva domu č. p. 160 soudně přiznaného, při čemž nepadá na váhu, že dům ten před krátkým časem vyhořel, ježto okolnost ta nezpůsobuje zánik služebnosti, a dále též nevádí, že pachtovaný pozemek k domku tomu nepatří, ježto soudně uznaná služebnost opravňuje ji k používání cest i na pozemky pachtované, nejde-li o nepřipustné rozšiřování služebnosti, o čemž v tomto případě mluvíti nelze...“.

v občanskoprávních vztazích ohroženo nebo narušeno právo. Předmětem této ochrany jsou nepochybně i práva odpovídající věcným břemenům. Ochrana práv odpovídajících věcnému břemenu, vykonávaných oprávněnými držiteli, je podobná jako u vlastníků a osobních uživatelů nemovitostí.

Také v tomto stanovisku je zastáván názor, že proti zasahování do výkonu práv odpovídajících věcnému břemenu se může domáhat soudní ochrany i pouhý oprávněný držitel (například nájemce).

5. *Převody vlastnictví bytů bytového družstva na nájemce – člena družstva - obecně*

Podle ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů lze byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba - člen družstva, převést jen tomuto členu družstva, přičemž uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech.

Z výše uvedeného nepřímo vyplývá, že pokud se budova nestala předmětem podílového spoluvlastnictví původního vlastníka budovy a družstva, má nájemce - fyzická osoba zajištěno nabytí jednotky do vlastnictví pouze v případě, že se vlastník budovy rozhodne prohlášením rozdělit ji na jednotky. Jinak je oprávněn nájemce - fyzická osoba, za podmínek stanovených zákonem, nabýt právo odpovídající věcnému břemeni, to znamená právo užívat byt a společné prostory ve stejném rozsahu, jaký byl mezi ním a družstvem sjednán.

Nabízí se otázka, zda družstvo jako majitel bytového domu, může s tímto volně disponovat, aniž by jednotlivé byty převedl podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů jejich nájemníkům do vlastnictví. V takovém případě by, teoreticky vzato, ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů postrádalo jakýkoli smysl a kontraktační povinnost v něm obsažená by byla zcela formální. Podle článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Právem druhého je třeba rozumět i právo nájemníků na bezplatný převod bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.

Již zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, zcela jasně naznačuje cíl a účel transformace bytových družstev, totiž uspokojení nároku členů družstev, kteří v tomto transformačním procesu získávají postavení oprávněných osob (§ 23). Obdobný účel sleduje i zákon o vlastnictví bytů. V tomto účelu zmíněného zákona, zohledňujícího specifikum tohoto typu vlastnictví určeného k transformaci, tkví důvod, proč k transformaci bytových družstev musí docházet transparentním způsobem, a to rovněž při respektování stávajících stanov bytových družstev, svěřujících základní pravomoci členské schůzi jako nejvyššímu orgánu družstva. Proto není přijatelné

zohledňovat bez dalšího pouze dominantně pojatý moment vlastnictví, ačkoli dominující postavení oprávněných osob v transformačním procesu bytových družstev mají právě členové družstva. V etapě transformace bytového družstva je tedy každý člen tohoto družstva legitimován k podání návrhu týkajícího se způsobu realizace této transformace, přičemž je věcí skutkového zjištění, zda transformující se družstvo postupuje ve shodě s platně projevenou relevantní vůlí, manifestovanou rozhodnutím členské schůze, jako nejvyššího orgánu družstva.

Podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů je družstvo povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 tohoto zákona s fyzickou osobou - členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, nebo vyzvala družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu (vlastnictví k tomuto) bytu, a to nejpozději do 31. prosince 1995, nebylo-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů (zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů). Obdobný postup platí i pro nebytové prostory, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba - člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce.

Pro dokreslení praktických aspektů převodu vlastnictví bytů bytového družstva na nájemce - člena družstva lze uvést následující příklad. Nájemnice družstevního bytu se soudně domáhala zrušení práva společného užívání tohoto bytu po rozvodu manželství. Vzhledem k tomu, že ke vzniku práva na přidělení bytu do osobního užívání došlo za trvání manželství, vzniklo nájemnici a bývalému manželovi také společné členství v bytovém družstvu. Jejich manželství bylo pravomocně rozvedeno před nabytím účinnosti novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., přičemž po rozvodu nedošlo k uzavření dohody podle § 177 odst. 2 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1991, tedy právě do nabytí účinnosti zákona č. 509/1991 Sb.¹⁶, případně podle § 705 odst. 2 občanského zákoníku ve znění účinném od 1. 1. 1992¹⁷.

¹⁶ Nabyli-li práva na přidělení družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného užívání bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na byt před uzavřením manželství. V ostatních případech společného užívání družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich po slyšení orgánu družstva o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva byt dále užívat; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

Následně oba rozvedení manželé požádali nezávisle na sobě družstvo o převod tohoto bytu do vlastnictví.

Je nepochybné, že po přijetí zák. č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a zákona o vlastnictví bytů, vzniklo členům bytových družstev významné subjektivní právo s podstatnou majetkovou hodnotou. Podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb. vzniklo členům bytových družstev, kteří byli nájemci bytů a nebytových prostor, právo do šesti měsíců ode dne účinnosti zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou by na ně družstvo bezplatně převedlo vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uvedená lhůta měla prekluzivní povahu a skončila 28. 7. 1992. Jistou nedokonalost této regulace, která ve svém důsledku nemohla dovést k zamýšlenému cíli, především díky její strohosti, napravil až zákon o vlastnictví bytů, a to zejména stanovením další lhůty pro podání výzvy k uzavření smlouvy (do 30. 6. 1995) a určením lhůty, do které měla být smlouva o převodu uzavřena (do 31. 12. 1995, nedošlo-li k jiné dohodě).

V případě existence společného členství manželů v bytovém družstvu platí, že pokud za trvání tohoto vztahu požádal i jen jeden z manželů o převodu bytu do vlastnictví, vzniklo toto právo oběma manželům (společným členům) společně. Pokud by došlo k převodu bytu do jejich vlastnictví, vzniklo by jejich společné vlastnictví (původně bezpodílové spoluvlastnictví, nyní společné jmění), i kdyby smlouvu o převodu uzavřel jen jeden z nich (pokud by nebyly využity možnosti smluvní modifikace předmětu bezpodílového spoluvlastnictví, resp. společného jmění).

Pravomocné rozhodnutí soudu o rozpadu manželství současně nově vytváří vlastnické vztahy účastníků, zvláště pro dobu po rozvodu. Pokud nedojde po rozvodu k dohodě rozvedených manželů o tom, kdo z nich bude nadále výlučným nájemcem družstevního bytu a členem družstva, rozhodne na návrh jednoho z nich soud (§ 705 odst. 2 občanského zákoníku).

¹⁷ Nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyli práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

Zákon o vlastnictví bytů, sledující transformační účel v § 23 odst. 1 a 2 stanovil jako *conditio sine qua non* tři zásadní podmínky, za kterých může dojít k převodu družstevního bytu do vlastnictví fyzické osoby: první a rozhodující podmínkou je členství v bytovém družstvu, druhou podmínkou, stejně závaznosti, je skutečnost, že žadatel o převod je nájemcem bytu, přičemž bývalý manžel splňuje pouze třetí podmínku, neboli uplatnění žádosti na převod bytu do svého vlastnictví, která však bez splnění prvních dvou podmínek nemá žádnou právní závaznost. Naopak nájemníci družstevního bytu při splnění všech tří podmínek vzniklo právo na tento převod a bytovému družstvu vznikla zákonná povinnost, družstevní byt na ni převést.

S argumentem, že postup podle § 705 odst. 2 občanského zákoníku a uplatnění práva podle zákona č. 42/1992 Sb., resp. podle § 23 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, jsou dva samostatné tituly, je třeba souhlasit. Avšak nelze již dovodit, že vlastnické právo, které by bylo ustanoveno podle zákonů č. 42/1992 Sb., resp. zákona o vlastnictví bytů, je právem kvalitativně a funkčně vyšším, nežli právo na určení jednoho z manželů dalším nájemcem bytu po zrušení práva společného nájmu bytu. Přestože se jedná o dva právní tituly, je konstituování vlastnického práva podmíněno užitelským vztahem k bytu a členstvím v družstvu, což ovšem neznamena, že by vzájemný vztah těchto právních titulů bylo možno zařadit do kategorie nadřizenosti a podřizenosti.

Úpravou právních vztahů podle § 705 odst. 2 občanského zákoníku zákon sleduje spravedlivé vyřešení dalšího užitelského vztahu k bytu a tím i odstranění neshod mezi účastníky, to vše s přihlédnutím k dobrým mravům, přičemž právo uplatnit žalobu podle § 705 odst. 2 svědčilo každému z rozvedených manželů.

Obecně tedy platí, že nestala-li se budova předmětem podílového spoluvlastnictví původního vlastníka budovy a družstva, jinými slovy vzniklo-li pouze věcné břemeno, je nutno použít přiměřeně i ustanovení § 24 odst. 6, 7 a 9 zákona o vlastnictví bytů upravující povinnost družstva použít prostředků získaných v příslušném pololetí od nabyvatelů jednotek ke splacení úvěru bance spolu s pravidelnou splátkou úvěru připadající na totéž pololetí s určením, kterých jednotek se mimořádná splátka týká.

Nedílnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je pak potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala.

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví družstva nebo smlouva o převodu bytu z družstva oprávněného z věcného břemene na nájemce je sice bezúplatná, avšak musí obsahovat vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství (dále jen „prostředky určené k vypořádání“), připadajících na převáděnou jednotku. Vzájemným vypořádáním se přitom rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele.

Katastrální úřad je ze zákona jediným výkonným orgánem státu, který rozhoduje na základě tzv. intabulačního principu o tom, zda povolí vklad vlastnických a jiných věcných práv k nemovitosti do katastru nemovitostí. Pro úspěšný vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a návrhu na vklad vlastnického práva k bytu nebo nebytového prostoru je zásadní následující postup.

Vlastník budovy, který má zájem o její rozčlenění na jednotlivé jednotky, jež budou předmětem prodeje a koupě, musí nejdříve zjistit, zda stavba je evidována v katastru nemovitostí podle parcelního čísla a čísla popisného a je-li v katastru nemovitostí jako vlastník zapsán on nebo stále jeho právní předchůdce (pokud vlastník nebo jeho předchůdce neoznámili na katastrální úřad příslušnou změnu a zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, musí tak učinit dodatečně s tím, že k oznámení musí doložit příslušné doklady - např. geometrický plán, doklad o přidělení čísla popisného, kolaudační rozhodnutí, výpis z obchodního rejstříku, smlouvu o převodu vlastnictví domu).

Současně vlastník budovy zjistí, je-li vlastníkem zastavěného pozemku nebo má-li k pozemku jiné právo (např. právo trvalého užívání). Právo trvalého užívání nebo jiný než vlastnický vztah k pozemku, na němž budova stojí, neznamená, že k převodu jednotek v domě nemůže dojít, neboť občanský zákoník v § 120 odst. 2 stanoví, že stavba není součástí pozemku. Podle zákona o vlastnictví bytů lze tedy převádět i byty v domě, který je na pozemku ve vlastnictví státu nebo jiné osoby. Prohlášení vlastníka budovy však musí, kromě jiných náležitostí, obsahovat i způsob vypořádání vztahu k pozemku. Přitom není rozhodující, zda

pozemek bude převeden do spoluvlastnictví vlastníků bytů nebo zda bude smluven mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem bytu nájem nebo jiný smluvní vztah (podle § 21 zákona o vlastnictví bytů má-li vlastník budovy nebo původní vlastník nepřevedených jednotek v domě k pozemku jiné právo než právo vlastnické, zejména právo nájmu, upraví vlastník pozemku práva k pozemku vlastníků jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu, přičemž nedojde-li mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku ke sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku do 31. prosince 2000, vzniká dnem 1. ledna 2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu s tím, že obsahem věcného břemene je právo vlastníka jednotky spoluužívat zastavěný pozemek, a to v rozsahu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu; dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, stává se oprávněným z věcného břemene nabyvatel jednotky).

V praxi se však již vyskytl případ, že příslušný katastrální úřad zamítl návrhy navrhovatele jako vlastníka budov na vklad prohlášení o vymezení jednotek v bytových domech do katastru nemovitostí, neboť vlastníkem pozemkových parcel, na kterých budovy stojí, byl jiný subjekt, než se uvádí v prohlášení (nikoli Česká republika, ale obec). Navrhovatel poukázal na to, že bytové domy stavebních bytových družstev nebylo možno podle předpisů platných v době výstavby domů zřizovat na jiných pozemkových parcelách než takových, které byly ve vlastnictví státu; stát bytovým družstvům k takovým pozemkům zřizoval právo trvalého užívání podle hospodářského zákoníku. Již z této skutečnosti je nutné dovodit existenci práva trvalého užívání navrhovatele ke stavebním parcelám. Předmětné pozemkové parcely nemohly přitom přejít do vlastnictví obcí podle zákona o majetku obcí, protože konkrétní zastavěné pozemkové parcely nelze podřadit pod žádný z důvodů, pro které pozemkové parcely mohly podle zákona o majetku obcí do vlastnictví obcí přejít. Proto jsou pozemkové parcely stále ve vlastnictví státu. Překážkou pro zápis prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí nemůže být nedostatek řešení práv k pozemkovým parcelám, protože vlastník bytových domů k pozemkovým parcelám vlastnické právo nemá. Otázka tedy zněla, zda prohlášení vlastníka bytového domu o vymezení jednotek v domě podle zákona o vlastnictví bytů musí obsahovat správné určení vlastníka pozemkových parcel. Zákon o vlastnictví bytů taxativně vymezuje náležitosti prohlášení v § 4 odst. 2. Pod písmenem e) pak stanoví, že v prohlášení musí být obsaženo označení pozemku, který je

předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí (pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu, pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem¹⁸, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží). Znamená to, že vlastník bytového domu je povinen v prohlášení uvést označení parcelního čísla, na kterém se budova s vymezenými jednotkami nachází, a v jakém katastrálním území. Současně musí být uvedeno, v jakém poměru získají vlastníci jednotlivých bytových jednotek práva k této pozemkové parcele. Není proto pro účely rozhodování o vkladu prohlášení vlastníka do katastru rozhodné, kdo je vlastníkem stavební parcely. Pro toto právní zjištění svědčí též ustanovení § 21 zákona o vlastnictví bytů o právech k pozemku. Uvedená právní norma ve svém odstavci čtvrtém předpokládá - pro případ, že vlastníku budovy svědčí k pozemku jiné právo než vlastnické - že vlastník pozemku upraví práva k pozemku vlastníkům jednotek písemnou smlouvou, přičemž je stanoveno, že rozsahu jejich práv k pozemku bude odpovídat rozsah spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Právě se zřetelem k tomu, že podíly jednotlivých spoluvlastníků pozemků musejí odpovídat rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je nezbytné, aby právě tato práva k pozemku byla v prohlášení uvedena. V ustanovení § 4 odst. 2 písm. e) a § 21 zákona o vlastnictví bytů nevyplývá pro vlastníka budovy povinnost uvést v prohlášení vlastníka pozemku.

Jinými slovy řečeno, není-li zákonem požadováno řádné označení vlastníka pozemku, pak pro účely rozhodování o vkladu prohlášení není významné, zda vlastník pozemku je označen správně či nesprávně, protože podle zákonných požadavků nemusí být v prohlášení označen vůbec. Pro úplnost je třeba uvést, že v uvedeném případě z výpisů z katastru nemovitostí

¹⁸ Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zákona ČNR č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu.

vyplývalo, že pozemkové parcely jsou zastavěny, přičemž konkrétní stavby budov vznikly před účinností zákona o majetku obcí. Proto v době podání návrhu obcí na provedení záznamu o vlastnickém právu obcí šlo o pozemky zastavěné s tím, že podle dříve platných předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě bylo možno domy stavebních bytových družstev zřizovat na pozemcích v trvalém užívání těchto družstev. Jestliže pozemkové parcely byly zastavěny bytovým družstvem a vzniklo-li k nim družstvu právo trvalého užívání, pak pozemkové parcely do vlastnictví obcí přejít nemohly, neboť konkrétní pozemkové parcely nelze podřadit pod § 2 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

Závěrem je třeba dodat, že pokud jsou zápisy v katastru nemovitostí v souladu se skutečností, následuje přeměna vlastnického práva k budově na vlastnické právo ke každé jednotce v domě. Vlastník budovy tak učiní formou písemného návrhu na vklad prohlášení o vymezení jednotek v domě do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu s tím, že v rámci urychlení procesu vkladů do katastru nemovitostí může vlastník současně s návrhem na vklad prohlášení podat návrh převodu vlastnického práva k jednotce (k jednotkám).

6. *Nástavba a vestavba do stávajících budov - přechod práv a povinností z hospodářské smlouvy*

Ještě z dob výstavby bytů formou nástavby a vestavby do stávajících budov existuje řada hospodářských smluv uzavřených podle dříve platných právních předpisů. Dlužno dodat, že v praxi pak takové smlouvy často činí potíže. Tyto hospodářské smlouvy totiž obsahují z dnešního pohledu celou řadu specifických ujednání, přičemž právní vztahy založené takovou smlouvou by se teoreticky měly řídit již zrušeným hospodářským zákoníkem. Jako příklad takto nastíněné situace lze uvést následující: v roce 1969 byla uzavřena hospodářská smlouva, která upravila vztahy bytového podniku a družstva jak v průběhu výstavby nástavby a vestavby, tak i pro dobu po jejich dokončení. Pro tuto dobu pak hospodářská smlouva stanovila, že do nákladů souvisejících se správou a údržbou domu budou zahrnuty náklady, které se považují za generální opravy a investice, že družstvo nahradí vlastníkově poměrný díl nákladů na služby a provoz společných zařízení, které jinak nese jen vlastník domu, že tyto náklady hradí družstvo poměrně

podle podlahové plochy bytů k celkové výměře domu, a to včetně nákladů na běžnou údržbu a běžné opravy budovy a také časové rozvržení úhrad. Dále pak smlouva stanovila, že opatření ve věcech, která mají majetkové důsledky pro družstvo, je vlastník domu povinen předem s družstvem projednat, avšak bez toho, že by hospodářská smlouva zároveň upravila sankce s tím spojené. Z této smlouvy vznikl spor, který spočíval v tvrzení družstva, jakožto oprávněného z věcného břemene vzniklého ze zákona, že nebylo-li projednáno provedení oprav s družstvem, nelze trvat na úhradové povinnosti družstva. Takové tvrzení samozřejmě neobstojí v porovnání s platnou právní úpravou, a to zejména se zákonným odkazem na přiměřené použití § 151n odst. 3 občanského zákoníku. Družstvo je tedy povinno zaplatit poměrný díl nákladů na opravy a údržbu včetně oprav generálních a investic. Na druhé straně opomenutím předchozího projednání nákladů na opravy (rekonstrukce, modernizace) s družstvem by mohlo dojít ke vzniku škody na straně družstva, a tím k založení odpovědnosti za vznik škody a povinnosti vlastníka k její náhradě.

Obecně platí, že smlouvy v oblasti soukromého práva působí zásadně jen mezi stranami těchto smluv. Práva věcná k věcem cizím, vzniklá na základě smlouvy, však působí vůči všem dalším vlastníkům věci, na kterou se upínají. V zájmu právní jistoty je třeba, aby tato věcněprávní povaha ze zákona vždy nepochybně vyplývala (rozsudek Nejvyššího soudu České republiky - Odon 14/95). Uvedená hospodářská smlouva však nezakládala svým obsahem věcněprávní povahu práv a povinností vlastníka budovy a družstva. V roce 1992 pak došlo v tomto konkrétním případě podle § 3 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění zákona č. 485/1991 Sb., k přechodu nemovitosti do vlastnictví obce. Následně pak i ke vzniku věcného břemene podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. V daném případě se tedy jedná o zákonnou sukcesi singulární. V oblasti občanského práva může ke změně věřitele nebo dlužníka, kromě případů, kdy ke změně dochází přímo ze zákona (viz uvedený příklad) dojít postoupením pohledávky (§ 524a násl. občanského zákoníku), převzetím dluhu (§ 531 a násl. občanského zákoníku), přistoupením k závazku (§ 533 a násl. občanského zákoníku) nebo vystavením poukázky, resp. poukázky na cenné papíry (§ 535a násl., resp. § 540 a násl. občanského zákoníku).

V daném případě lze tedy dovést, že práva a povinnosti na právní nástupce účastníků, kteří hospodářskou smlouvu původně uzavřeli, nepřecházejí. Výjimku mohou, s odkazem na ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku, tvořit nájemní vztahy anebo v rámci vzájemného vypořádání převod závazků družstva na fyzické osoby - nájemce, kteří od družstva nabývají jednotku do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, nebo na které z družstva přechází podle tohoto zákona věcné břemeno užívání bytu a společných prostor¹³⁾.

7. *Novela zákona o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a dalších zákonů – vztah k pozemkům včetně problematiky družstevních bytů v nástavbě a vestavbě*

Zákonem č. 229/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., a některé další zákony, došlo také ke změně některých ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Změna se týkala především § 21 odst. 7 a § 33a odst. 6 zákona o vlastnictví bytů, přičemž cílem této změny bylo při respektování stávající úpravy obsažené v § 21 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů zakotvit povinnost pro bytové družstvo, které nabylo pozemek postupem podle navrhovaného doplnění zákona o majetku státu bezúplatně, spoluvlastnické podíly na tomto pozemku převést rovněž bezúplatně do majetku vlastníka stavby (bytu, nebytového prostoru v domě s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví), je-li fyzickou osobou. Jelikož v návrhu novely zákona o majetku státu byl navržen bezplatný převod pozemků nejen pod bytovými domy původně bytových družstev, ale rovněž pod rodinnými domy bytových družstev (nebo původně bytových družstev), postavenými v družstevní bytové výstavbě a i pod garážemi (řadovými, hromadnými), postavenými bytovými družstvy nebo družstvy pro výstavbu a správu garáží, byl stejný postup volen i pro tento okruh případů (§ 33a odst. 6 zákona o vlastnictví bytů). Ustanovení § 21 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů bylo sice původně přijato zákonem č. 103/2000 Sb., ale právě zákon č. 229/2001 Sb. přinesl jeho významnou změnu. Původní koncepce zákona č. 103/2000 Sb. se týkala zvláštního případu, kdy se podle občanského zákoníku stane bytové družstvo vlastníkem pozemku změnou práva trvalého užívání na vlastnictví, přičemž zákon č. 229/2001 Sb. tuto koncepci automatické změny trvalého užívání zrušil a zavedl princip převodu vlastnictví

pozemku ze státu na nabyvatele zvláštní smlouvou obdobnou smlouvě darovací. Smyslem této úpravy, podle které bytové družstvo převede bezplatně podíl na pozemku na nabyvatele jednotky, jestliže samo družstvo pozemek bezplatně nabylo, je zabránit družstvům obohacovat se na úkor státu a nabyvatelů jednotek. Jistou komplikaci nicméně přinesl náleží Ústavního soudu č. Pl. ÚS 2/02, který druhou část zákona č. 229/2001 Sb., nazvanou „Změna občanského zákoníku čl. II.“, zrušil ke dni 31. 12. 2004. Impulsem pro tento náleží byl postup při nahrazení právní úpravy, podle které docházelo ve stanovených případech k automatické přeměně práva trvalého užívání pozemku na vlastnické právo, úpravou zavádějící povinnost státu převádět předmětné pozemky na oprávněné osoby smlouvou o bezplatném převodu. Došlo totiž k situaci, kdy dosavadní nároky na nabytí vlastnického práva podle předchozí úpravy byly zrušeny ještě předtím, než oprávněné subjekty vlastnického práva nabyly.

V uváděném případě šlo o to, že okresní soud v Příbrami (dále jen „navrhovatel“) podal návrh na zrušení části druhé zákona č. 229/2001 Sb. (čl. II.), kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění zákona č. 492/2000 Sb., pro rozpor s Ústavou České republiky (dále jen „Ústava“).

Učinil tak v souvislosti s rozhodováním o žalobě družstva J (dále jen „žalobce“), proti žalované České republice, zastoupené Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem v Praze 2, Rašínovo nábřeží 42, o určení vlastnického práva ke stavební parcele č. 99 zastavěné ploše o výměře 361 m² v obci i k. ú. J., vedeném u Okresního soudu v Příbrami pod sp. zn. 7 C 139/2001.

Podstatou uvedeného sporu je skutečnost, že žalobce, jako vlastník budovy čp. 26 (prodejny smíšeného zboží) v obci J. se cítí být zároveň vlastníkem shora označeného stavebního pozemku, který se částečně nachází pod uvedenou budovou. Jako vlastník tohoto pozemku je na listu vlastnictví č. 98, vedeném pro obec i k. ú. J., zapsána Česká republika s právem trvalého užívání ve prospěch žalobce. Žalobce se domáhá určení vlastnického práva k uvedenému pozemku, protože zastává názor, že se stal jeho vlastníkem podle zákona č. 103/2000 Sb. - konkrétně podle § 879c odst. 1 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení právo trvalého užívání pozemku, podle § 70 hospodářského zákoníku, zastavěného budovou nebo stavbou ve vlastnictví osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno a které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona

(tj. k datu 1. 7. 2000), se mění uplynutím jednoho roku od účinnosti zákona na vlastnictví právnické osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno. Vzhledem k tomu, že žalobce požádal podle § 879c odst. 4 občanského zákoníku, ve lhůtě zde stanovené, stát o změnu práva hospodaření na právo vlastnické, došlo ke změně jeho práva trvalého užívání pozemku na vlastnické právo. Na tom nic nemění ani skutečnost, že § 879c občanského zákoníku byl zrušen částí druhou, čl. II. zákona č. 229/2001 Sb., protože toto ustanovení je normou retroaktivní, k níž nelze přihlížet.

Navrhovatel se ztotožnil s právním názorem žalobce a doplnil, že dnem 1. 7. 2000 bylo dáno subjektům, uvedeným v § 879c občanského zákoníku, právo žádat o přeměnu užívacího vztahu na vlastnictví a toto právo trvalo až do 30. 6. 2001 včetně. Tím, že s účinností od 30. 6. 2001 bylo uvedené ustanovení zrušeno částí druhou čl. II. zákona č. 229/2001 Sb., sice nedošlo k odejmutí vlastnického práva zmíněným subjektům (to by vzniklo až od 1. 7. 2001), ale se zpětnou platností jim bylo odňato právo žádat o přeměnu užívacího práva na právo vlastnické. Přitom je jednalo o právo již nabyté ve smyslu ustanovení čl. 1 Ústavy České republiky. Tuto změnu zákonodárce provedl, podle názoru navrhovatele, ústavně nepřípustnou formou tzv. retroaktivity, což je v rozporu s čl. 1 Ústavy České republiky. Všechny subjekty splňující podmínky § 879c občanského zákoníku byly zrušením tohoto ustanovení znevýhodněny, protože jim bylo odňato právo již jednou zákonem přiznané, tj. právo na vznik práva vlastnického. Zrušením části druhé čl. II. zákona č. 229/2001 Sb. nebude upřeno právo jiných subjektů (zejména fyzických osob, na něž byly převedeny byty a nebytové prostory podle zákona o vlastnictví bytů) na vznik vlastnického práva k pozemku pod stavbou či domem v jejich vlastnictví podle § 60a a násl. zákona č. 229/2001 Sb. Naopak se obnoví pouze stav založený ustanovením § 879c občanského zákoníku a podle § 879d a 879e téhož zákona .

Podle vyjádření Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR bylo úmyslem zákonodárce při přijetí zákona č. 229/2001 Sb. odstranit výkladové problémy, které se v praxi vyskytovaly při aplikaci § 879c občanského zákoníku. Jednalo se zejména o otázky, zda do vlastnictví přejde pozemek tak, jak je evidován pod parcelním číslem v katastru nemovitostí, či o nejasnosti u pozemků, k nimž 1. 1. 2001 vzniklo právo věcného břemene podle § 21 odst. 5 a 7 zákona o vlastnictví bytů. Rovněž se jednalo o otázku zvýhodnění jen některých subjektů v rámci skupiny právnických osob, které k 1. 7. 2000 užívaly pozemky ve vlastnictví státu

a nesrovnalosti, spočívající v nevyločení přechodu vlastnictví k celému pozemku, ačkoli s provozem stavby souvisí např. jen velmi malá část. Přijetím zákona č. 229/2001 Sb. bylo umožněno relativně širokému okruhu subjektů využít zvýhodňující způsob získání pozemků do vlastnictví formou obligatorního uzavření darovací smlouvy ze strany státu. Předmětem darování jsou tak jednotně ty pozemky státu, které tvoří funkční celek s vyjmenovanými objekty. Jedná se o vymezení širší než podle § 879c občanského zákoníku. Vlastnické právo k pozemku by, podle § 879c občanského zákoníku, vzniklo až dnem 1. července 2001, takže zrušením uvedeného ustanovení vlastnické právo odňato nebylo.

V otázce retroaktivity Poslanecká sněmovna uvedla, že zákonodárce byl veden snahou o spravedlivé a vyrovnané řešení, poskytující vyšší míru právní jistoty širšímu okruhu subjektů. Právní účinky napadeného ustanovení lze proto charakterizovat pouze jako nepravou retroaktivitu. Ustanovení právních předpisů mající tento charakter nejsou v rozporu s principy právního státu.

Senát Parlamentu České republiky ve svém vyjádření uvedl, že ustanovení části druhé, čl. II. zákona č. 229/2001 Sb., nespojuje žádné právní účinky s jakoukoli právní skutečností, která nastala před jeho účinností. Ke dni účinnosti tohoto zákona, tj. k 30. červnu 2001, žádné osobě nevzniklo subjektivní právo, resp. právo vlastnické. Proto zrušením § 879c nedošlo, a ani nemohlo dojít, k zásahu do tzv. nabytých práv. Nabytí vlastnického práva bylo, podle § 879c občanského zákoníku, podmíněno jak podáním žádosti příslušnému státnímu orgánu, tak i uplynutím času. Druhá podmínka, tj. uplynutí času, nebyla v době nabytí účinnosti zákona č. 229/2001 Sb. splněna, i když jen o jediný den. To vyplývá z ustanovení § 122 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého konec lhůty určené podle let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná, v konkrétním případě tedy na 1. červenec 2001.

V této souvislosti Senát poukázal na skutečnost, že z judikatury Ústavního soudu obecně vyplývá, že zrušením určitého ustanovení nálezem Ústavního soudu, nemůže dojít k „obživení“ ustanovení ve znění platném v den před vyhlášením zrušeného ustanovení ve Sbírce zákonů. V této souvislosti vzniká otázka, zda z formálně procesních důvodů je možný návrh, na základě

kterého by měl Ústavní soud „zrušit“ „zrušovací ustanovení“. Jde totiž o negaci negace, jejíž výsledek by mohl vést „k pozitivu“, tedy k obnově předchozí úpravy, což by však nemělo být možné s ohledem na výše uvedené.

Ustanovení § 879c bylo do občanského zákoníku začleněno článkem VII. částí pátou (změna občanského zákoníku) zákona č. 103/2000 Sb., ze dne 4. dubna 2000, a ustanovení § 879d a § 879e se do občanského zákoníku dostala jeho novelou, provedenou zákonem č. 367/2000 Sb. ze dne 14. 9. 2000. Ustanovení § 879c bylo součástí občanského zákoníku od 1. července 2000 (tj. ode dne účinnosti zákona č. 103/2000 Sb.) do 30. června 2001, tj. do data účinnosti zákona č. 229/2001 Sb.

Stručně vyjádřeno, z textu občanského zákoníku byla tímto odstraněna ustanovení § 879c, § 879d a § 879e¹⁹.

¹⁹ „§ 879c

(1) Právo trvalého užívání pozemku podle § 70 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, zastavěného budovou nebo stavbou ve vlastnictví osoby, v jejíž prospěch bylo právo trvalého užívání zřízeno, a pozemku na něj navazujícího, jestliže takový pozemek souvisí s provozem této budovy nebo stavby, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se mění uplynutím jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona na vlastnictví právnické osoby, v jejíž prospěch bylo toto právo zřízeno.

(2) Ustanovení odstavce 1 se vztahuje obdobně i na právo výpůjčky nebo nájmu, kterými bylo nahrazeno právo trvalého užívání pozemku, pokud bylo zřízeno ve prospěch bytového družstva nebo ve prospěch toho, komu byl převeden byt nebo nebytový prostor do vlastnictví podle § 23 zákona o vlastnictví bytů.

(3) Bylo-li právo trvalého užívání zřízeno k jednomu pozemku společně více osobám, stávají se podle odstavce 1 tyto osoby spoluvlastníky se stejnými podíly.

(4) Pokud právnická osoba, v jejíž prospěch bylo toto právo zřízeno, nepožádá stát o změnu tohoto práva na vlastnictví ve lhůtě jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona, ke změně práva podle odstavce 1 nebo 2 na vlastnictví nedojde a právo trvalého užívání zaniká uplynutím lhůty jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona.

§ 879d

Osobou, v jejíž prospěch bylo právo trvalého užívání zřízeno, se pro účely § 879c rozumí i bytové družstvo občanů, nebo sdružení občanů, které vzniklo anebo se považuje za vzniklé podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů, pokud na takovéto bytové družstvo, popřípadě sdružení občanů, přešlo právo trvalého užívání uvedené v § 879c odst. 1.

§ 879e

Argumentace navrhovatele spočívá v tom, že ustanovení § 879c občanského zákoníku přiznalo subjektům zde uvedeným právo žádat o přeměnu užívacího vztahu na právo vlastnické a toto právo, jako již nabyté, jim bylo napadeným ustanovením zákona č. 229/2001 Sb. odňato. Stalo se tak, podle stěžovatele, nepřipustnou formou retroaktivity, což je v rozporu s článkem 1 Ústavy ČR. Otázkami retroaktivity se Ústavní soud zabýval v celé řadě svých nálezů. Snad nejobsáhleji se touto problematikou zabýval v nálezu č. 63/1997 Sb., na jehož odůvodnění lze v této souvislosti odkázat. Ústavní soud zde mj. vyjádřil postulát, že k základním principům, vymezujícím kategorii právního státu, patří princip ochrany důvěry občanů v právo, a s tím související princip zákazu zpětné účinnosti právních norem. Zákaz retroaktivity právních norem pro oblast práva trestního je výslovně upraven v čl. 40 odst. 6 Listiny základních práv a svobod, jeho působení pro další odvětví práva nutno dovodit z čl. 1 Ústavy České republiky. Právní normu lze považovat za retroaktivní tehdy, jestliže stanoví právní následky pro takové skutkové podmínky, k jejichž vzniku došlo ještě před datem účinnosti této normy.

V daném případě lze za tyto skutkové podmínky považovat ty, které § 879c občanského zákoníku stanovil pro přechod vlastnického práva k 1. 7. 2001. Nabytí vlastnického práva podle § 879c občanského zákoníku bylo vázáno na splnění dvou podmínek (§ 879c odst. 1, 4). První podmínkou bylo podání žádosti k příslušnému státnímu orgánu a druhou bylo uplynutí času, tj. lhůty jednoho roku ode dne účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., tj. od 1. července 2000. Tato lhůta by se naplnila dne 1. července 2001. K tomu však nedošlo, protože splnění této druhé podmínky bylo vyloučeno částí druhou, čl. II., zákona č. 229/2001 Sb. vyhlášeného dne 29. 6. 2001 ve Sbírce zákonů, v částce 85, s účinností dnem 30. června 2001, rušící mj. i celý § 879c občanského zákoníku. Zákonodárce tedy stihl vyloučit právní následky, předvídané v § 879c občanského zákoníku pro případ doběhnutí lhůty jednoho roku, ještě před koncem této lhůty. Jednalo se o postup, který však žádnému ze subjektů, kterému svědčilo dobrodiní § 879c občanského zákoníku, vlastnické právo neodejmul, protože k jeho vzniku nedošlo. Právo na vydání pozemku do vlastnictví, které bylo založeno ustanovením § 879c a násl. občanského

Ustanovení § 879c odst. 1 se vztahuje obdobně i na právo výpůjčky nebo nájmu podle § 879c odst. 2, zřízené nejpozději do 31. prosince 2000 ve prospěch toho, komu byl převeden byt nebo nebytový prostor do vlastnictví podle § 23 zákona o vlastnictví bytů. Změna takového práva výpůjčky nebo nájmu na vlastnictví nastává dnem 1. července 2001.“

zákoníku dnem 1. července 2000, by vzniklo až dnem 1. července 2001. Zrušením uvedených ustanovení občanského zákoníku napadenou částí druhou zákona č. 229/2001 Sb. tedy vlastnické právo odňato nebylo.

Ze skutečností uvedených shora vyplývá, že v době od účinnosti zákona č. 103/2000 Sb. (tj. od 1. července 2000) vzniklo všem subjektům, které splňovaly podmínky § 879c, který byl uvedeným zákonem včleněn do občanského zákoníku, a postupovaly v souladu s ním, legitimní očekávání spočívající v tom, že se uplynutím jednoho roku, tj. od 1. července 2001, stanou vlastníky pozemků spadajících do režimu § 879c až § 879e občanského zákoníku. Zmíněný postup zákonodárce do tohoto legitimního očekávání zasáhl pouhý jeden den před uplynutím lhůty, ve které by k nabytí vlastnického práva došlo. Znamená to, že subjekty, které jednaly v důvěře v podmínky státem předem stanovené, byly pouhý den před uplynutím zmíněné lhůty konfrontovány s naprosto rozdílným postupem státu.

V této souvislosti Ústavní soud odkazuje na judikaturu Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku, týkající se aplikace článku 1, Dodatkového protokolu č. 1 k úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Podle tohoto článku: „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku, s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“

Pojem „majetek“ obsažený v první části článku 1, Protokolu č. 1, má autonomní rozsah, který není omezen na vlastnictví hmotného jmění, a nezávisí na formální kvalifikaci vnitrostátního práva, může zahrnovat jak „existující majetek“, tak majetkové hodnoty, včetně pohledávek, na jejichž základě stěžovatel může tvrdit, že má přinejmenším „legitimní očekávání“ dosáhnout účinného užívání vlastnického práva. Předmětem ochrany podle zmíněného článku je tedy nejen nabytý, tj. existující majetek, ale také legitimní očekávání nabytí takového majetku. Je nesporné, že v takovémto legitimním očekávání byly všechny subjekty, řídící se režimem § 879c

občanského zákoníku, až do 30. 6. 2001. K nabytí majetku nedošlo jen v důsledku svévolného postupu zákonodárce, který změnil pravidla den před uplynutím zmíněné jednorochní lhůty.

Lze tedy uzavřít, že právo na vydání pozemku do vlastnictví, které bylo založeno ustanovením § 879c a násl. občanského zákoníku, by vzniklo až od 1. července 2001, přičemž zrušením uvedených ustanovení občanského zákoníku napadenou částí druhou zákona č. 229/2001 Sb. vlastnické právo odňato nebylo, avšak subjekty, kterým svědčilo dobrodiní § 879c občanského zákoníku, žily až do 30. 6. 2001 v legitimním očekávání, že se následující den stanou bezúplatně vlastníky dotčených pozemků. Toto očekávání bylo tedy reálné, zcela legitimní a velmi silné.

Zmíněný postup zákonodárce byl tak zásahem do legitimního očekávání shora uvedených subjektů, ve smyslu článku 1, Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, přičemž v tomto případě je nutno zkoumat, zdali byl tento zásah podmíněn existencí veřejného zájmu. Jakékoli zasahování do užívání práva nebo svobody přiznaných úmluvou, musí totiž sledovat legitimní cíl. Princip spravedlivé rovnováhy, který je čl. 1 Protokolu č. 1 vlastní, předpokládá existenci obecného zájmu.

Zákon č. 229/2001 Sb. „komplexně bezplatný převod pozemků“ řešil tak, že jedné skupině vybraných subjektů bezúplatně získání pozemků umožnil, jiným skupinám toto získání podstatně ztížil. Tento zákon je, podle svého označení, novelou zákona o majetku České republiky č. 219/2000 Sb. Ve skutečnosti upravuje především získávání pozemků z vlastnictví státu do vlastnictví bytových družstev, vlastníků rodinných domů, vlastníků bytů, garáží a nebytových prostor v domech, stojí-li tyto objekty na státních pozemcích. Přijetím zákona č. 229/2001 Sb. se tedy podstatně zhoršilo postavení subjektů, nacházejících se v legitimním očekávání podle § 879c občanského zákoníku, jak je uvedeno výše. Nejenže vlastnické právo nezískaly, ale z režimu trvalého užívání se dostaly do režimu dočasné výpůjčky a možnost bezúplatného získání pozemku se jim podstatně ztížila tím, že je vázána zejména na veřejný zájem, který však není dostatečně definován.

Napadená novela tedy změnila rovnost dotčených subjektů, která trvala až do 30. 6. 2001, v nerovnost mezi jednotlivými skupinami těchto subjektů. Tato nerovnost neodpovídá, podle závěru Ústavního soudu, žádnému veřejnému zájmu. Zájem na zvýhodnění jedné skupiny subjektů a současné znevýhodnění skupiny druhé, za situace, kdy všechny subjekty stály na stejné startovací čáře stanovené ustanovením § 879c občanského zákoníku, takovýmto veřejným zájmem být nemůže. Takto zaváděnou nerovnost, o níž nelze konstatovat, že by odpovídala veřejnému zájmu, hodnotí Ústavní soud jako porušení čl. 1 Listiny základních práv a svobod, vyjadřujícího zásadu rovnosti v právech²⁰.

Podle závěru Ústavního soudu tedy došlo, shora popsáním postupem zákonodárce, k porušení článku 1, Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Dotčené subjekty totiž, v souladu s právní úpravou zakotvenou v § 879c občanského zákoníku, od 1. července 2000 až do 30. června 2001 předpokládaly, že jim nazítří, tj. 1. července 2001, vznikne vlastnické právo k pozemkům, které až dosud trvale užívaly. Den před uplynutím zmíněné roční doby však novela zákona přinesla zcela odlišné řešení, jak poukázáno shora. Novela občanského zákoníku provedená částí druhou čl. II. zákona č. 229/2001 Sb., porušila rovněž jeden ze základních principů právního státu, a to princip právní jistoty a důvěry v právo, jak vyplývá z čl. 1 odst. 1 Ústavy ČR. Tím, že zákonodárce změnil pravidla prakticky den před uplynutím lhůty stanovené pro nabytí práva, rezignoval na svou morální povinnost jít příkladem v respektování práva. Po zvážení všech uvedených důvodů Ústavní soud návrhu vyhověl a napadené zákonné ustanovení zrušil podle § 70 odst. 1 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, pro rozpor s článkem 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, s článkem 1 odst. 1 Ústavy ČR a s článkem 1 Listiny základních práv a svobod .

²⁰ Ve věci Beyler proti Itálii z r. 2000 Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku, u zasahování do práva na pokojné užívání majetku podle čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 mj. vyslovil, že: „Aby bylo slučitelné se všeobecnou normou, uvedenou v první větě čl. 1, musí takové zasahování zajistit „spravedlivou rovnováhu“ mezi požadavky obecného zájmu společenství a imperativy ochrany základních práv jednotlivce. Navíc nutnost posoudit otázky spravedlivé rovnováhy nastupuje pouze tehdy, když se ukáže, že inkriminované zasahování respektovalo princip zákonnosti a nebylo svévolné“.

Nálezem Ústavního soudu tak byl obnoven právní stav, založený ustanoveními § 879c, 879d a § 879e občanského zákoníku²¹.

Důležitým prvkem je pojem „funkční celek pozemku se stavbou“. O výklad tohoto pojmu se postarala judikatura Nejvyššího soudu (2 Cdon 1026/96 z 19. 12. 1997). Pozemek tvořící se stavbou jeden funkční celek vymezila jako stavební pozemek, resp. pozemek zastavěný stavbou, o níž se jedná, a dále přilehlé pozemky jež tvoří s tímto pozemkem souvislý celek bez přerušení.

Další podstatnou změnu, kterou zákon č. 229/2001 Sb. přinesl, bylo doplnění odstavce 4 do § 27 zákona o vlastnictví bytů. Tím byl odstraněn nedostatek, který nastal v důsledku přijetí pozměňovacího návrhu na doplnění § 27 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Pozměňovacím návrhem byla totiž do zákona o vlastnictví bytů, ve znění platném od 1. července 2000, vložena úprava umožňující přechod práva věcného břemene k bytům postaveným v nástavbách a vestavbách s finanční a úvěrovou pomocí poskytovanou družstevní bytové výstavbě, sloužícího do uvedeného data bytovým družstvům, na nájemce těchto bytů. Věcné břemeno vznikne ve prospěch nájemce bytu dnem například jeho vstoupením nebo vyloučením z družstva. Doplnění však pomíjí ekonomické důsledky dopadající na ostatní subjekty.

U bytů postavených v družstevní bytové výstavbě na domech ve vlastnictví jiných subjektů, především obcí a fyzických osob, bylo zákonem (zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.) zřízeno věcné břemeno ve prospěch družstva; družstvo má vůči nájemcům bytů v nástavbách postavení pronajímatele, nájemci platí nájemné družstvu podle předpisů platných pro byty z družstevní bytové výstavby. Pro nájem bytu přitom platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů, nájem bytu například přechází na dědice členského podílu, atd.

Při využití ustanovení § 27 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů právo věcného břemene družstva zaniká a vzniká právo věcného břemene ve prospěch dosavadního nájemce bytu, jestliže tento vystoupí z družstva (což může učinit kdykoliv), nebo je například pro hrubé porušování svých povinností (např. neplacení nájemného) z družstva vyloučen. Za zřízení věcného břemene

²¹ Je proto třeba vycházet z toho, že platí obě právní úpravy – původní (transformace trvalého užívání na vlastnictví) a nová (povinnost státu k převodu vlastnictví podle zákona o majetku státu); jejich vzájemný vztah je však nejasný.

nebude občan vlastníku domu s nástavbou nic platit, neboť věcné břemeno přechází na novou oprávněnou osobu ze zákona. Právo věcného břemene má přecházet na každého dalšího právního nástupce. Právním nástupcem občana bude rovněž dědic (dědicové), tj. užívání bytu právem věcného břemene může vzniknout i několika osobám společně.

Ekonomicky a právně je podstatné, že na bytech, jichž se ustanovení § 27 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů týká, vážnou dosud nesplacené zvýhodněné úvěry (1 % úrok, splatnost přibližně do roku 2020). Objem nesplacených zůstatků úvěrů je odhadován na cca 60 až 80 mil. Kč. Věřitelem byla od dubna 1998 Konsolidační banka s.p.ú. Praha (později Česká konsolidační agentura), dlužníky jsou bytová družstva, nikoliv občané v bytech bydlící. Úvěry jsou spláceny pravidelnými pololetními splátkami, zdroje na splátky vytvářejí družstva z nájemného účtovaného nájemcům bytů postavených v nástavbách a vestavbách. Přestane-li občan bydlet nájemně, přestane platit družstvu nájemné a tím i částky potřebné na splacení úvěru. Splacení úvěrů není v drtivé většině případů ničím zajištěno, zákonné zástavní právo zajišťující ostatní úvěry poskytnuté bytovým družstvům na družstevní bytovou výstavbu na tyto úvěry nedopadá, protože domy s nástavbami a vestavbami nejsou ve vlastnictví bytových družstev. Družstvo bude povinno dostát svým závazkům z úvěrové smlouvy. Ztráty z hospodaření bude muset promítnout k tíži ostatních členů, tj. úvěry vážnoucí na nástavbách zaplatí všichni ostatní družstevníci. V menšině případů, kdy úvěr je zajištěn zástavním právem vážnoucím na nemovitosti s vybudovanou nástavbou (nemovitost je ve vlastnictví většinou fyzické osoby - restituenta, nebo obce), může banka splacení úvěru požadovat po tomto vlastníku, tj. po subjektu pojmově (princiálně) odlišném od občana bydlícího v bytě právem věcného břemene. Jinými slovy vlastník nemovitosti (domu) bude zatížen věcným břemenem, za které nedostane náhradu a ještě bude muset zaplatit úvěr, z něhož byla nástavba pořízena.

Pokud tedy již bylo umožněno, aby u družstevních bytů získaných nástavbami a vestavbami bylo právo nájmu přeměněno na právo věcné, tj. např. na právo věcného břemene, mělo by se tak dít za podmínky, že napřed budou vypořádány (jednorázově splaceny) úvěry poskytnuté na výstavbu bytů, stejně jako při převodech bytů do vlastnictví (úprava je obsažena v § 24 odst. 5 a násl. zákona o vlastnictví bytů).

Nepřímá novela zákona o vlastnictví bytů tak v důsledku obsahuje úpravu, která se sice bezprostředně nedotkla právní úpravy k pozemkům, výše popsaný naléhavý problém však vyřešila. Sjednotila podmínky za nichž občan získává právo bydlet v bytě postaveném původně v družstevní bytové výstavbě právem věcným - ať již vlastnickým nebo právem věcného břemene. Současně odstranila dosavadní neoprávněné zvýhodnění uživatelů bytů v nástavbách a vestavbách a zabránila tomu, aby důsledky jednostranného rozhodnutí občana např. z družstva vystoupit nesli buď všichni ostatní členové družstva (tj. všichni občané s výjimkou toho, kdo má z citované úpravy prospěch) nebo státní rozpočet (formou úhrady ztráty Konsolidační banky s.p.ú. Praha). Doplnění ustanovení § 27 o odstavci 4 v důsledku odstranilo rozpočtový dopad cca 60 - 80 mil. Kč z nesplacených úvěrů, resp. dopad v téže výši na ostatní členy bytových družstev a přitom nijak nezměnilo rozsah práva věcného břemene, který je jednoznačně definován v citovaném zákonném opatření předsednictva Federálního shromáždění.

III. část

Převody vlastnictví jednotky pořízené v družstevní bytové výstavbě formou nástavby nebo vestavby

1. *Forma a obsah smlouvy o převodu vlastnictví, prohlášení vlastníka budovy a návrh na vklad do katastru nemovitostí*

V případě převodu vlastnictví bytové jednotky pořízené v družstevní bytové výstavbě formou nástavby nebo vestavby do stávající budovy, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy a na převáděném bytě vázne břemeno vzniklé podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nemůže družstvo převést družstevní byty do vlastnictví členů, jelikož není vlastníkem ani spoluvlastníkem budovy (družstevní byty jsou užívány členy družstva, tedy současně nájemci v rámci zákonného věcného břemene). Tedy, aby bylo možné převést bytové jednotky pořízené formou nástavby nebo vestavby do stávající budovy, je nezbytné, aby se vlastník budovy rozhodl převést nájemní byty jejich nájemcům (viz § 22 zákona o vlastnictví bytů – zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví jednotky) s tím, že v prohlášení vlastníka, které za tím účelem musí vypracovat, nemůže byty pořízené v družstevní bytové výstavbě formou nástavby nebo vestavby do stávající budovy pominout (i u nich musí vlastník budovy určit příslušné podíly na společných částech a k pozemku). Je jen logické, že vlastník je povinen o takovém postupu informovat družstvo, čímž vlastně dává členům družstva, tedy nájemcům družstevních bytů, které se stanou jednotkami, možnost požádat o převod do vlastnictví.

Vyvstává otázka, kdo má být stranou smlouvy o převodu bytu (jednotky), která je kromě jiného jednou z příloh návrhu na vklad převodu podávaného katastru nemovitostí. Podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů (na který odkazuje § 27 odst. 1 tohoto zákona), je družstvo „povinnou uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou - členem družstva, která je nájemcem bytu....“. Družstvo ovšem není vlastníkem domu, a proto by

smluvní stranou mělo být jak družstvo, tak i vlastník, který je, na rozdíl od družstva, k převodu oprávněn. Pokud se strany dohodnou na uzavření jediné smlouvy, pak na straně převádějího budou dva subjekty, a sice vlastník domu, který bude převádět stavební část jednotky a spoluvlastnický podíl na společných částech a na pozemku, a družstvo, které převede do vlastnictví člena vnitřní vybavení bytu.

Následující ustanovení zákona o vlastnictví bytů, která se na převod bytu (jednotky) použijí přiměřeně, budou ve smlouvě vedena pouze ve vztahu k družstvu:

- a) § 24 odst. 6 podle kterého je družstvo povinno převést bance v rámci pololetní splátky úvěru též mimořádné splátky, které znamenají pro příslušné jednotky úplné splacení úvěru (banka o tom vystaví potvrzení),
- b) § 24 odst. 7 podle kterého je součástí smlouvy 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, připadajících na převáděnou jednotku, včetně vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele,
- c) § 24 odst. 9 podle kterého převodem jednotky zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami; lze dovodit, že převod vlastnictví jednotky je bezplatný, neboť nabyvatel se sice nepodílel na úhradě společných částí budovy, ale většinou se v souvislosti s povolením nástavby či vestavby zavázal k provedení např. generální opravy fasády, rekonstrukce střechy, generální opravy stoupaček, atd., a tudíž pokud by vlastník budovy požadoval určitou částku jako cenu stanoveného podílu nabyvatele na společných částech domu, měl by současně odečíst částku, kterou člen družstva vynaložil na zmíněné opravy či úpravy společných částí domu,
- d) § 26 podle kterého pokud nedojde k převodu všech jednotek v budově, popřípadě v domě, kterých se týká úvěr poskytnutý bankou, a splatí-li družstvo bance část úvěru odpovídající převedeným jednotkám, uzavře banka s družstvem dodatek k úvěrové smlouvě, jehož předmětem bude ponechání nesplacené části úvěru, připadající na nepřevedené jednotky,

družstvu s tím, že v takovém případě bude samozřejmě nutné zachovat dosavadní rozsah pojištění budovy a zákonné zástavní právo a právo banky na úhradu majetkové újmy.

Pokud se však vlastník budovy nebo družstvo nedohodnou na uzavření pouze jediné smlouvy, bude družstvo a člen (nájemce) postupovat podle výše uvedených ustanovení zákona o vlastnictví bytů přiměřeně, přičemž dojde-li zároveň k zániku členství v družstvu, budou aplikovat i § 233 Obchodního zákoníku (viz poznámka pod čarou č. 27).

Prohlášení vlastníka budovy je další nezbytnou přílohou návrhu na vklad převodu podávaného katastru nemovitostí. Prohlášení vlastníka je vlastně základním způsobem vzniku vlastnictví jednotek a společných částí domu, přičemž jeho účelem není nic jiného než rozdělení budovy na jednotky a společné části domu a vytvoření vlastnictví jednotek a společných částí domu. Je jednostranným právním úkonem s obligatorní písemnou formou a s podrobně popsány speciálními náležitostmi (viz poznámka pod čarou č. 22). Samozřejmě musí obsahovat i obecné podstatné náležitosti jako přesné označení subjektu prohlašovatele (různé budou i fyzické a právnické osoby) či projev vůle prohlašovatele, který určí části budovy, jež se stanou jednotkami a společnými částmi domu. V praxi je samozřejmě zásadní otázka, zda je vlastník budovy povinen takové prohlášení vydat. Logicky je vydání prohlášení vlastníka právem vlastníka budovy. Do novely zákona o vlastnictví bytů provedené zákonem č. 103/2000 Sb., dokonce podle § 5 odst. 1 platilo, že „Vlastník budovy může prohlásit...“, ovšem podle platného znění se v § 4 odst. 1 říká, že „Vlastník budovy svým prohlášením (dále jen „prohlášení“) určuje...“. Existuje ale povinnost prohlášení vlastníka budovy vydat? Tak vlastník se například může smluvně k vydání prohlášení zavázat (např. smlouvou o smlouvě budoucí, a to v souvislosti s prodejem jednotek, které v budově zamýšlí vymezit), případně podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů by šlo o zákonnou povinnost („Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou - členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzve družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, není-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů.“). Z výše uvedeného je možné dovodit, že vydání prohlášení vlastníka je povinností bytového

družstva (přestože to explicitně není nikde upraveno), neboť kromě díkce § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů je zde ještě § 4 odst. 1 téhož zákona, podle kterého je prohlášení povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Pro úplnost uvádím, že domáhat se splnění povinnosti bytového družstva toto prohlášení vydat by se jak v případě smlouvy, tak v případě „zákonné“ povinnosti mělo nejspíš běžnou žalobou na plnění.

Do katastru nemovitostí se převod zapíše vkladem na základě návrhu doloženého:

- a) prohlášením vlastníka (budovy) s údaji podle § 4 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů²²,
- b) půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určujícími polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu (§ 4 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů),
- c) smlouvou o převodu jednotky mezi dosavadním vlastníkem budovy a fyzickou osobou-členem družstva, která je nájemcem jednotky (nedílnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, které jednotky se splátka úvěru týkala),
- d) potvrzením družstva, že nabyvatel uhradil družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadající na převáděnou jednotku,

²² Prohlášení musí obsahovat

- a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,
- c) určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 zákona o vlastnictví bytů, údaji podle katastru nemovitostí,
- f) práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
- h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

a v případě, že nejde o převod bytu do vlastnictví fyzické osoby-nájemce bytu, jehož nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu tímto nájemcem nebo jeho právním předchůdcem, ještě potvrzení družstva, že nabyvatel uhradil částku státního příspěvku vypočteného podle § 26 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů (vlastnictví k jednotce podle § 27 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů nepřejde, pokud nabyvatel tyto částky neuhradí),

- e) pokud na družstevní bytovou výstavbu formou nástavby nebo vestavby - pokud jde o závazek nabyvatele jednotky podle § 24 odst. 1 nebo odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, a o potvrzení banky vystavené pro účel převodu jednotek do vlastnictví členů podle zákona o vlastnictví bytů osvědčující, že družstvo nemá vůči České konsolidační agentuře (dříve Investiční a poštovní bance a. s.) žádné závazky vztahující se k dotčenému domu, a pokud jde o potvrzení družstva podle písmene d) - nebyl poskytnut bankovní úvěr nebo již byl v minulosti splacen, družstvo nejpozději s návrhem na vklad vlastnického práva k první převáděné jednotce v domě doloží potvrzení banky vystavené pro účel převodu jednotek do vlastnictví členů podle zákona o vlastnictví bytů o tom, že družstvo nemá vůči České konsolidační agentuře žádné závazky, vztahující se k dotčenému domu (družstvo v tomto případě nedokládá katastrálnímu úřadu ani potvrzení družstva, že nabyvatel uhradil družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadající na převáděnou jednotku).

2. *Právní problémy vyplývající ze současné úpravy těchto převodů vlastnictví*

Obecnými náležitostmi smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jsou právní náležitosti smluv jako občanskoprávních úkonů obecně (to se týká obsahu, objektu a subjektů smlouvy)²³. Je nepochybné, že základním obsahem smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je povinnost dosavadního vlastníka jednotky převést vlastnické právo k jednotce na nabyvatele a odpovídající právo nabyvatele na tento převod vlastnického práva. S tím však pochopitelně souvisí závazek nabyvatele za převod vlastnického práva k jednotce poskytnout protihodnotu či závazek převést vlastnictví k jednotce bezplatně. A zde narážíme na otázku „ceny bytu“ v případě

²³ Podle § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů „Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.“

nástaveb a vestaveb do stávajících budov. Podle § 28d zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., se totiž zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástavby a vestavby považuje za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene. Jinými slovy hodnota bytu je náhradou za omezení vlastníka budovy nástavbou. Teoreticky se může vyskytnout názor, že jelikož náhradou je samotná hodnota bytu, může vlastník požadovat za převod vlastnictví k jednotce (bytu) cenu např. podle znaleckého posudku. Na druhou stranu se nabízí celkem logický argument, že vlastník může požadovat maximálně určitou částku jako cenu stanoveného podílu nabyvatele na společných částech domu, neboť na jejich úhradě se nikdy nástavbou nepodílel. Ovšem je třeba vzít v úvahu, že v praxi se nabyvatel obvykle zavázal k provedení (a následně provedl) různé práce na budově (výměna střechy, oprava fasády, instalace výtahu, atd.), pročež v případě, že vlastník požaduje „cenu stanoveného podílu nabyvatele na společných částech budovy“, měla by být odečtena částka, kterou člen družstva (nabyvatel jednotky), vynaložil na opravy, resp. úpravy společných částí domu. Proto se domnívám, že vlastník může požadovat pouze částku odpovídající stanovenému podílu nabyvatele na společných částech budovy a nikoli úplatu za jednotku (byt).

3. *Důsledky převodu vlastnictví jednotky*

Věcné břemeno vzniklé podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, které vázne ve prospěch družstva na bytu vystavěném formou nástavby nebo vestavby podle § 27 zákona o vlastnictví bytů pak:

- a) zaniká ze zákona o vlastnictví bytů nabytím vlastnictví k bytu (pokud však nebyly v příslušné vestavbě či nástavbě převedeny všechny byty, omezuje se jeho rozsah pouze na nepřevedené jednotky),
- b) vzniká ze zákona o vlastnictví bytů dnem zániku družstva bez právního nástupce ve prospěch nájemce bytu (jestliže však již existuje ve prospěch nájemce družstevního bytu, který již není členem družstva, neboť toto zaniklo bez právního nástupce, přechází i na jeho právního nástupce),

- c) v případě ukončení členství²⁴ nájemce v družstvu přechází na nájemce bytu ve stejném rozsahu a obsahu práv, včetně práva přechodu na každého dalšího právního nástupce.

Věcné břemeno, které vázne na nemovitosti (§ 27 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů) ve prospěch družstva, se současně se zápisem vlastnického práva k jednotce (ze zákona) zruší, popřípadě se jeho zápis záznamem změny v rozsahu odpovídajícím převedenému bytu. Zaniká-li družstvo bez právního nástupce, vzniká dnem zániku družstva ve prospěch nájemce bytu pořízeného podle § 27 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů věcné břemeno s právem užívat byt a společné prostory ve stejném rozsahu, jaký byl sjednán mezi původním vlastníkem budovy a družstvem. Do katastru nemovitostí se tato změna zapíše záznamem na základě ohlášení nájemce bytu nebo vlastníka budovy doloženého výpisem z obchodního rejstříku o zrušení družstva.

Jakékoli případné nevyčerpané prostředky určené k vypořádání by mělo družstvo převést právnické osobě zabezpečující správu domu. Pro použití převedených prostředků platí ustanovení § 15 zákona o vlastnictví bytů obdobně²⁵. V případě, kdy správa domu není zajišťována

²⁴ Pojem „ukončení členství“, který se jinde v zákoně o vlastnictví bytů nevyskytuje, je třeba nejspíš vykládat jako ukončení na základě projevu vůle člena.

²⁵ Podle § 15 zákona o vlastnictví bytů

„(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).

(2) K účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 platí obdobně.

(3) K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v odstavci 1 vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.

(4) Pokud vznikla právnická osoba (§ 9), jsou finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek. Při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy podle odstavce 2.“

právníckou osobou, převede družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání přímo vlastníkovi jednotky.

Převodem vlastnictví jednotky (bytu) družstva pak zaniká

- a) nárok na vrácení členského podílu připadajícího na převedenou jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převedenými jednotkami, a
- b) členství v družstvu.

Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu snížená o hodnotu členského podílu připadajícího na převedenou jednotku, dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.

Podle ustanovení § 25 zákona o vlastnictví bytů však družstvo může vyrovnat vypořádací podíly nabyvatelů jednotek na základě dohody i jinak, než je uvedeno v § 234 odst. 1 obchodního zákoníku²⁶. Nedojde-li k takové dohodě, je družstvo povinno uhradit nabyvatelům jednotek nevyrovnané podíly v penězích podle § 233 obchodního zákoníku²⁷.

²⁶ Podle § 234 odst. 1 obchodního zákoníku „Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích. Stanovy mohou určit, že v případech, kdy členský vklad spočíval zcela nebo zčásti v převodu vlastnického práva k nemovitosti na družstvo, může člen žádat vypořádání vrácením této nemovitosti, a to v hodnotě, která je evidována v majetku družstva v době zániku jeho členství. Je-li výše vypořádacího podílu menší, než činí hodnota vrácené nemovitosti, je nabývající člen povinen uhradit družstvu rozdíl v penězích. Stanovy mohou určit, že obdobně se postupuje i v případě, kdy spočíval členský vklad v poskytnutí jiného věcného plnění. Družstvo odpovídá členovi, jestliže nakládá s majetkem družstva způsobem, jenž by toto vrácení znemožňoval.“.

²⁷ Podle § 233 obchodního zákoníku

„(1) Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.

(2) Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.

(3) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.

Podle ustanovení § 26 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, nedojde-li k převodu všech jednotek v budově, popřípadě v domě, kterých se týká úvěr poskytnutý bankou, a splatí-li družstvo bance část úvěru odpovídající převedeným jednotkám, uzavře banka s družstvem dodatek k úvěrové smlouvě, jehož předmětem bude ponechání nesplacené části úvěru, připadající na nepřevedené jednotky, družstvu. Pro podmínky, za nichž je úvěr družstvu ponecháván, platí obdobně podmínky, za nichž byla úvěrová pomoc družstevní bytové výstavbě poskytnuta podle zvláštních právních předpisů.

Družstvo je přitom povinno pojistit nepřevedené jednotky v domě tak, aby byl zachován dosavadní rozsah pojištění budovy, odpovídající nepřevedeným jednotkám, pokud se těchto jednotek týká úvěr ponechaný podle § 26 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

Pro úvěry takto ponechané družstvu platí obdobně ustanovení zvláštních právních předpisů o úhradě majetkové újmy bance. Ustanovení věty první platí obdobně i pro úvěry ponechané, popřípadě poskytnuté na základě dodatků uzavřených obdobně podle § 26 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů před jeho účinností, pokud byla dodržena ustanovení dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům (§ 872 odst. 7 a 8 občanského zákoníku).

Na zajištění úvěrů ponechaných, popřípadě poskytnutých bankou družstvu podle ustanovení § 26 odst. 1 až 3 zákona o vlastnictví bytů vzniká bance zástavní právo s tím, že toto zástavní právo vázne na nemovitosti družstva, které se úvěry týkají.

(4) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.

(5) Ustanovení odstavců 2 až 4 se použijí, jen pokud stanovy neurčují jinak.“

4. *Specifika úpravy věcného břemene u družstevních bytů v nástavbách a vestavbách*

Specifická situace ovšem nastane v případě věcných břemen vzniklých ze zákona (viz kapitola 5).

Jak již bylo uvedeno výše, podle § 28d odst. 1 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákona č. 297/1992 Sb., platí, že pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná po moc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151 n a násl. občanského zákoníku, které dále omezuje vlastníka budovy tak, že

- a) pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu,
- b) družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak,
- c) pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev (§ 11 a násl. výnosu Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České republiky, Ministerstva financí Slovenské republiky a Státní banky československé č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu,
- d) nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci; úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu platí nájemce vlastníkoví budovy, popřípadě jiné osobě.

Podle odstavce 2 citovaného ustanovení zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru podle předpisů o poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní

bytové výstavbě formou nástavby a vestavby je pro účely tohoto zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene.

Vztahuje-li se tedy na převody bytů do vlastnictví ustanovení § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákona č. 297/1992 Sb., je povinností převádějíciho v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů o převodu bytu uvědomit družstvo oprávněné z věcného břemene a nabyvatel je dále povinen uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím, a za stanovených podmínek (jde-li o právnickou osobu, anebo nájemní vztah vznikl odlišně od obsahu § 27 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů) i částku státního příspěvku vypočteného podle § 26 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů. Povinnost splatit úvěr připadající na převáděný byt a vrátil částku státních příspěvků má však družstvo. Věcné břemeno v rozsahu, ve kterém bylo oprávněno družstvo, přechází na nájemce anebo se omezuje v rozsahu odpovídajícím převedeným bytům.

Věcné břemeno vzniklé podle ustanovení § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákona č. 297/1992 Sb., tedy zaniká nabytím vlastnictví k bytu, popřípadě se omezuje v rozsahu odpovídajícímu převedenému bytu. V případě zániku družstva bez právního nástupce vzniká dnem zániku družstva ve prospěch nájemce bytu pořízeného podle § 28d odstavce 1 uvedeného zákona věcné břemeno. Toto věcné břemeno přechází ve stejném rozsahu na jeho právního nástupce. Obdobné věcné břemeno ve stejném rozsahu a s právem přechodu na každého dalšího právního nástupce vzniká ve prospěch nájemce bytu v případě ukončení jeho členství v družstvu. Obsahem věcného břemene je právo užívat byt a společné prostory, a to ve stejném rozsahu, jaký byl sjednán mezi nájemcem a družstvem. Pro užívání platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů. Ustanovení § 151 n odst. 3 občanského zákoníku platí přiměřeně a ustanovení § 23 platí obdobně.

Současně platí, že osoba oprávněná z věcného břemene v případě převodu družstevního bytu do vlastnictví člena nebo při zániku družstva bez právního nástupce uhradí částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím, obdobně podle § 24 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů s tím, že ustanovení § 24 odst. 5, 6 a 7 tohoto zákona platí přiměřeně. Věcné břemeno

přechází nebo vzniká až po splnění uvedené podmínky. Vznikem věcného břemene v důsledku zániku družstva bez právního nástupce nebo členství v družstvu zaniká nárok na vrácení členského podílu obdobně podle § 24 odst. 9 tohoto zákona (nelze však pominout vzájemné vypořádání závazků nabyvatele ve vztahu k družstvu, přičemž tato „vzájemnost“ je důležitá zejména proto, že družstvo mohlo mít prostředky určené na financování oprav příslušné jednotky, případně prostředky ze zisku bytového hospodářství připadající na tuto konkrétní jednotku). Ustanovení § 24 odst. 10 platí obdobně, přičemž ustanovení § 33b věty druhé se nepoužije.

Na vztahy vlastníka budovy a družstva je tudíž nezbytné přiměřeně aplikovat ustanovení 151n odst. 3 občanského zákoníku, podle kterého pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy s tím, že užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání. Vzájemná práva a povinnosti tedy mohou být upravena mezi vlastníkem budovy a družstvem i jinak, a to zejména dohodou. Nedošlo-li k dohodě, je třeba vzájemná práva a povinnosti podřídit uvedenému ustanovení občanského zákoníku a z toho vyplývající úhradovou povinnost rozdělit podle míry spoluužívání vlastníka a družstva, oprávněného z věcného břemene, a to v poměru vypočteném v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, tedy jako kdyby došlo k rozdělení budovy na jednotky s určenými vlastníky. K tomu lze pro zachování právní jistoty účastníků a za účelem minimalizace sporných bodů doporučit zpracování znaleckého posudku.

5. *Společenství vlastníků jednotek v domech s družstevními byty v půdních nástavbách a vestavbách*

Obecně platí, že společenství vlastníků jednotek vzniká v domě, kde je nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků. Společenství vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu v katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, a to poslednímu z těchto vlastníků. Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, přičemž podle zákona o vlastnictví bytů je společenství vlastníků jednotek oprávněno:

- a) vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu,
- b) vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (např. kotelna),
- c) sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu (pouze se souhlasem vlastníka jednotky a pouze za účelem zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu s tím, že výše ručení je stanovena až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy),
- d) činit právní úkony, jako především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti (např. k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu, nájmu společných částí domu, nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek).

Podle § 12 zákona o vlastnictví bytů jsou z právních úkonů týkajících se společné věci vlastníci jednotek oprávněni a povinni pouze v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů (a tedy nejde o solidární oprávnění a závazanost podle § 511 a násl. občanského zákoníku). S tím souvisí i § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek jsou pak upraveny v § 13 až 16 zákona o vlastnictví bytů, přičemž „vlastník jednotky má právo podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (jde o ustanovení dispozitivní povahy, takže vlastníci jednotek se mohou dohodnout i jinak)²⁸. V praxi ovšem může nastat situace, že převážná část bytů v příslušném domě je již převedena do vlastnictví bývalých nájemníků (a vznikne společenství vlastníků jednotek), nicméně byty, jichž se týká věcné břemeno vzniklé podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění, převedeny nejsou. Jelikož vlastníkem těchto nepřevedených bytů (jednotek)

²⁸ Knappová, M., Švestka, J. a kol., *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha, 2002, s. 357.

zůstává vlastník domu, jedině ten se pak za tyto jednotky může stát členem společenství vlastníků jednotek. Jeho prostřednictvím by pak logicky měla být zajištěna účast členů družstva na rozhodování společenství vlastníků jednotek (viz výše) a účast družstva jako takového. To proto, že jak vyplývá z § 28d písm. b) uvedeného zákona, družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, nikoli vlastníka. Je třeba mít na paměti, že nájemníci družstevních bytů nebudou mít na rozhodování společenství vlastníků jednotek „vliv“ jiným způsobem, než prostřednictvím vlastníka domu, a proto by v takovém případě zřejmě bylo dobré, aby se družstvo (nájemníci družstevních bytů) na tomto zastupování s vlastníkem předem jasně dohodli (např. formou písemné smlouvy, kde jednou z povinností vlastníka budovy bude družstvo, resp. nájemníky družstevních bytů pravidelně informovat o záměrech společenství vlastníků jednotek, výsledcích jejich rozhodování, atd. a současně vlastník bude mít povinnost prezentovat před společenstvím vlastníků jednotek návrhy a usnesení družstva).

IV. část

Právní úprava de lege ferenda

1. *Návrh nového zákona o vlastnictví bytů*

Vzhledem k přetrvávajícím četným problémům a nedostatkům platného zákona o vlastnictví bytů, na mnohé z nichž ostatně v textu dříve poukazujeme, postoupil po delší době příprav na ministerstvu pro místní rozvoj do 2. čtení návrh nového zákona o vlastnictví bytů (návrh však v důsledku voleb do Poslanecké sněmovny již nebyl schválen), který je snahou o komplexní úpravu zahrnující v sobě např. i stávající nařízení vlády, jímž jsou vydány vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (přičemž navržená účinnost byla původně dnem 1. března 2006).

Jedním ze základních východisek při tvorbě návrhu zákona bylo jednodušším a transparentnějším způsobem upravit vztahy vznikající v rámci existence spoluvlastnictví budovy a s tím spojeného vlastnictví jednotky a přitom neprovádět změny právní úpravy v těch věcech, kde se dosavadní úprava osvědčila a nebylo věcného či legislativního důvodu k provedení změn. Z toho důvodu bylo zachováno například dosavadní pojetí zvláštní formy podílového spoluvlastnictví budovy, spočívající ve vlastnictví jednotky a s ním spojeného spoluvlastnického podílu na společných částech domu (založené na principu tzv. dualistické koncepce vlastnictví bytu či nebytového prostoru), dosavadní pojmosloví týkající se vlastnictví jednotky či nebytového prostoru a spoluvlastnictví společných částí domu a právnické osoby vznikající pro účely správy domu a pozemku, tj. společenství vlastníků jednotek.

2. *Stěžejní principy navrhované právní úpravy*

Stěžejní prvky návrhu zákona o vlastnictví bytů v sobě zahrnují především

- a) nové a přesnější vymezení předmětu vlastnictví spočívající ve vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu (jedná se o zvláštní spoluvlastnictví - zahrnuje vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a s ním neoddělitelně spjaté podílové spoluvlastnictví na společných částech domu; v této souvislosti byly přesněji

- vymezeny pojmy, které dosud byly předmětem sporných názorů, zejména „místnost“, „společné části domu“, „zastavěný pozemek“ a „související pozemek“),
- b) vymezení společných částí domu (nově se zavádějí vymezené společné části domu, což jsou prostory - balkony, lodžie, sklepní koje, vchodové dveře do jednotky - které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek, ale ne v jejich vlastnictví, v návaznosti na to je řešena otázka ekonomického podílu výlučných uživatelů na opravách a údržbě těchto prostor, není však řešena otázka dříve uzavřených převodních smluv, pakliže by k převodu těchto částí skutečně došlo),
 - c) práva k pozemkům (zastavěný pozemek je samostatný předmět vlastnictví, sdílí však osud jednotky; další samostatný předmět je související pozemek - pokud je zmíněn v prohlášení, pak se převádí spolu s převáděnou jednotkou podíl, který je uveden v prohlášení a který nemusí korespondovat s velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu),
 - d) prohlášení vlastníka budovy, které je jednodušší, vychází z principu, že prohlášení se nezapisuje do katastru nemovitostí, zapisují se pouze zapisované údaje dle katastrálních předpisů (týkající se budovy a pozemku), proto prohlášení již neobsahuje pravidla pro přispívání na společné části domu ani podrobnosti týkající se správce (tyto údaje budou nadále ve stanovách společenství a tam, kde společenství nebude založeno, budou nedílnou součástí prohlášení),
 - e) novou úpravou způsobu odstranění chybných údajů prohlášení, která směřuje k možnosti napravit bez zpochybnění platnosti prohlášení případné chyby ve vymezení jednotek, podlahové plochy, společných částí domu, atd.

3. *Převody družstevních jednotek*

V souvislosti s převody družstevních jednotek došlo z větší části k převzetí ustanovení z dosavadní právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů (ustanovení o povinných převodech jednotek a skupinových rodinných domů některých bytových družstev, tzv. „smluvní přímus“). Sice se po nějakou dobu uvažovalo v přechodných ustanoveních návrhu zákona pouze odkázat na platnost dosavadních předpisů (tedy příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů), ovšem od této varianty bylo posléze z důvodu možných legislativních komplikací upuštěno. Oproti dosavadní právní úpravě přesto návrh obsahuje některé změny či doplnění, především ve věcech týkajících se zvláštních náležitostí smluv o bezplatných

převodech vlastnictví jednotek, v otázce věcných břemen (v souvislostech s dřívějšími „nástavbami a vestavbami“ pořizovanými s podporou státu) vzniklých na základě § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č.297/1992 Sb., zvláštního způsobu vzniku společenství dosud upraveného v § 9 odst.4 zákona o vlastnictví bytů, který byl zařazen do přechodných ustanovení návrhu zákona (jako § 78), avšak se zásadní změnou spočívající v tom, že společenství nebude vznikat ze zákona, ale na základě procesu založení jako v ostatních případech založení a vzniku společenství podle návrhu zákona a navíc se budou moci vlastníci jednotek nadpoloviční většinou hlasů rozhodnout o založení společenství ještě před vznikem povinnosti společenství založit (takto navrženým řešením by se měla odstranit existence společenství bez právní subjektivity), a v souvislosti s problematikou bezplatných převodů družstevních jednotek - v této souvislosti bylo dále do návrhu přechodných ustanovení zařazeno ustanovení, podle něhož se podle dosavadních předpisů posuzují lhůty, promlčecí doby a zánik práva s nimi spojený, jestliže lhůty začaly běžet před účinností navrhovaného zákona.

Současně s návrhem zákona o vlastnictví bytů byl předložen návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s jeho přijetím (návrh nebyl rovněž v důsledku voleb do Poslanecké sněmovny schválen). Z našeho pohledu je významná zejména změna obchodního zákoníku, kdy se do § 221 navrhuje na konci odstavce 2 (ve kterém se uvádí, že družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým) doplnit větu podle které se zajišťováním bytových potřeb členů rozumí také správa bytů ve vlastnictví členů bytového družstva podle zvláštního právního předpisu, s odkazem na nový zákon o vlastnictví bytů a v § 231 se odstavec 1, který upravuje způsoby zániku členství v družstvu, navrhuje rozšířit o způsob zániku převodem vlastnictví bytu či nebytového prostoru podle zvláštního právního předpisu, nestanoví-li obchodní zákoník jinak, opět s odkazem na nový zákon o vlastnictví bytů.

4. *Bytová družstva v Občanském zákoníku a Obchodním zákoně*

Současně by měla být předložena nová právní úprava bytových družstev v obchodním zákoně a právní úprava nájmu družstevního bytu v nově připravovaném občanském zákoníku, přičemž v souvislosti s později jmenovaným by měla být postupně vyjasněna pozice družstevního bydlení, které je sice z hlediska současné právní úpravy typem nájemního bydlení, ale v praxi vykazuje mnohé znaky vlastnického bydlení. Je důležité připomenout, že bytová družstva podle předpisů Evropských společenství nemohou být podporována jinak, než podle principu „de minimis“ (pokud stejná podpora není poskytována i jiným právnickým osobám). Jedinou možností, jak podpořit družstevní bydlení, je proto poskytování podpory tzv. malého rozsahu („de minimis“), a to podle upraveného návrhu zákona o podpoře výstavby družstevních bytů (lze odhadnout, že za přepokládané výše státní podpory bude moci být státní podpora poskytnuta jednomu družstvu na výstavbu 12 – 15 nových bytů v období 3 let).

Jak již tedy bylo uvedeno výše, zásadním úkolem a současně nezbytným předpokladem k jakýmkoli změnám v oblasti družstevního bydlení bude rekodifikace občanského a obchodního zákoníku s tím, že snahou vlády bude upravit následující oblasti: (i) problematiku nájemného z bytu včetně formy jeho regulace, (ii) charakter nájmu bytu a (iii) úpravu právního postavení bytových družstev.

4.1 *Charakter nájmu bytu v návrhu nového Občanského zákoníku*

V nově připraveném Občanském zákoníku má být zachován institut chráněného nájmu bytu, nicméně vzájemné postavení nájemců a pronajímatelů by mělo být oproti současnosti více vyváжено. Cílem připravovaných změn je umožnit pružné fungování trhu nájemního bydlení, jehož právní podstata spočívá v dočasném přenechání bytu jiné osobě k užívání za úplatu při respektování vzájemných práv a povinností vyplývajících z tohoto vztahu. Změny se budou týkat především přechodu nájmu v případě úmrtí nájemce, výměny bytu, bytových náhrad a ukončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele, tedy institutů, které omezují vlastníka při disponování se svým majetkem a umožňují prodloužení negativních důsledků dříve uplatňované sociálně nezacílené regulace nájemného. Současně byl připraven nový zákon upravující vlastnictví bytů, jehož podstatou je, tak jako dosud, dualistická koncepce,

kdy vlastník jednotky je současně spoluvlastníkem společných částí domu. Nová právní úprava by však měla vyjasnit postavení, majetkovou podstatu, funkce a činnost společenství vlastníků jednotek a jeho orgánů, nově upravit institut správce, a současně umožnit odstranění dílčích překážek plynoucích ze současné právní úpravy, které využívání zákona o vlastnictví bytů dlouhodobě komplikují.

4.2 *Úprava právního postavení bytových družstev v návrhu nového Obchodního zákona*

V souvislosti s novým Obchodním zákonem je navrženo zcela nově upravit právní rámec bytových družstev tak, aby těžiště jejich činnosti spočívalo v zajišťování bytových potřeb členů, a jejich činnost byla omezena natolik, aby bytová družstva mohla být bezrizikovým příjemcem státní podpory na výstavbu nájemních bytů. Pro bezproblémové fungování družstevního bydlení je současně nezbytná nová právní úprava nájmu družstevního bytu, neboť v současnosti zde existuje rozpor mezi právní úpravou, která chápe toto bydlení jako nájemní, a realitou, kdy se s družstevním bydlením zachází srovnatelně jako s vlastnickým bydlením. Z toho důvodu má být vytvořen právní rámec, který umožní vznik a rozvoj nájemního bydlení, které bude fungovat na neziskovém principu a bude určeno především domácnostem se středními a nižšími příjmy. Podstata nové právní úpravy bude spočívat ve vymezení postavení a činnosti vybraných právnických osob, které budou dodržovat zásady obecné prospěšnosti a budou stavět a poskytovat, s podporou veřejných prostředků, dostupné nájemní bydlení.

5. *Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů*

Podpora na výstavbu družstevních bytů může být nově poskytována na základě zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů). Tento nově schválený zákon umožňuje poskytovat podporu na výstavbu družstevních nájemních bytů pro členy bytových družstev.

Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů byl schválen v souladu s principy nenarušení evropského trhu s bydlením a volné hospodářské soutěže a zejména s principem

„de minimis“. Přijetí zákona předcházely četné konzultace se zástupci Evropské komise²⁹, kteří potvrdili shodný právní názor Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a ministerstva, a totiž, že prodej nemovitosti do vlastnictví subjektu, který tuto nemovitost bude pronajímat nebo využívat pro další výstavbu, může zakládat nepovolenou veřejnou podporu (např. prodej nemovitého majetku za cenu nižší než je cena tržní). Pokud by však míra zvýhodnění, tedy rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou sjednanou, nepřekročila pro soukromého nabyvatele v průběhu tří let částku 100 000 EUR, jednalo by se o tzv. podporu „de minimis“, kterou je možné poskytnout bez schválení ze strany Evropské komise³⁰. Tím byla vyřešena otázka slučitelnosti s právem Evropských společenství a tento nový program podpory tak není nutné notifikovat u Evropské komise. Stanovený limit je přitom platný do konce roku 2006. Podle nového zákona o podpoře výstavby družstevních bytů si budou moci bytová družstva vzít na stavbu úvěry od finančních institucí a také úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení se zhruba 3% úrokovou sazbou.

6. *Návrh zákona o podpoře výstavby nájemních bytů formou dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení pro osoby s vymezenými příjmy, a o změně zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů*

Vzhledem k tomu však, že zmíněný zákon není využitelný pro zajištění finančně dostupného nájemního bydlení pro osoby s vymezenými příjmy, neboť je koncipován s finanční spoluúčastí členů bytových družstev – budoucích nájemců bytů tak, že každý člen družstva – účastník výstavby bude muset složit nejméně 20% nákladů spojených s výstavbou jím v budoucnosti užívaného bytu a bude se podílet na splácení úvěru, s pomocí něhož byla

²⁹ Generální ředitelství Soutěž - DG Competition.

³⁰ Jelikož kraje i obce hospodaří se svým majetkem v samostatné působnosti, mohou se samy rozhodnout, jakou formu převodu nemovitého majetku zvolí v případě, že tento majetek nepotřebují držet ve svém vlastnictví. Prodej takové nemovitosti nebo její části jakékoli právnické nebo fyzické osobě, která tento majetek nabývá za účelem pronajímání, může zakládat protiprávní veřejnou podporu ve smyslu ustanovení čl. 87 odst. 1 Smlouvy o založení Evropských společenství. Znamená to, že rovněž např. právnická osoba založená nájemci bytů (např. bytové družstvo) je Evropskou komisí považována, z hlediska veřejné podpory, za subjekt „vyvíjející ekonomickou činnost“ tím, že dále pronajímá byty svým členům nebo zakladatelům.

výstavba realizována, bylo nutné připravit samostatnou komplexní právní úpravu podpory výstavby finančně dostupných nájemních bytů pro vymezené příjmové skupiny obyvatelstva bez ohledu na typ investora. Touto právní úpravou je návrh zákona o podpoře výstavby nájemních bytů formou dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení pro osoby s vymezenými příjmy, a o změně zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Jak již název návrhu zákona napovídá, cílem je vytvořit právní rámec pro poskytování podpory na výstavbu finančně dostupných nájemních bytů pro osoby s vymezenými příjmy s tím, že hlavní principy navrhované právní úpravy lze shrnout jako

- a) možnost jakékoli fyzické nebo právnické osoby, jež se zaváže nakládat s nájemními byty, postavenými s dotací podle návrhu zákona po dobu 10, resp. 20 let stanoveným způsobem, požádat o dotaci, přičemž jejich činnost nebude nijak omezena; tím by měl být vytvořen dostatečný prostor pro to, aby si tyto osoby mohly vytvořit, zejména svojí podnikatelskou činností, další finanční zdroje a nebyly závislé na veřejných prostředcích,
- b) podpora podle návrhu zákona bude poskytována ve formě dotace, a to ve výši, která bude vyžadovat využití soukromých finančních prostředků jejího příjemce,
- c) dotace bude poskytována nejen na zcela novou výstavbu, ale i na změnu existujících staveb (vestavby, nástavby, přístavby a změna nebytového objektu na bytový), ovšem výsledkem musí vždy být právě bytový dům s tím, že podlahová plocha podporovaných bytů bude samozřejmě limitována s ohledem na skutečnost, že cílem je vytvoření právě dostupného bydlení pro osoby s vymezenými příjmy,
- d) nájemní byty postavené s podporou budou poskytovány po dobu 10 let pouze osobám s vymezenými příjmy, které se na výstavbě nebudou smět finančně podílet, a to za nájemné, které nebude smět překročit limit nájemného, který je na počátku stanoven ve výši 50 Kč za 1 m². Po uplynutí této doby budou moci být tyto byty nabídnuty na trhu za smluvní nájemné, přičemž jejich „přeměna“ na vlastnické bydlení však bude možná až po dalších 10 letech.

Jak již bylo výše uvedeno, návrh zákona zohledňuje i situaci, kdy se bude jednat o výstavbu například formou nástavby, a sice v navrženém § 10 odst. 2, ve kterém jsou uvedeny základní požadavky týkající se formy a obsahu smlouvy o poskytnutí dotace („Smlouva o poskytnutí dotace musí mít písemnou formu a musí obsahovat označení smluvních stran, předmět a účel smlouvy, určení výše dotace a jednoznačnou identifikaci

nájemních bytů v rámci dispozice bytového domu, na které je žádána dotace.“). Důvodem této navržené úpravy je umožnit zejména následnou kontrolu, zda je využívání těchto bytů v souladu s navrženým zákonem.

V. část

Bytová politika v zemích Evropské unie (exkurz)

1. Úvod

Bytová politika jako taková do kompetence orgánů Evropské unie nespadá, neboť v této oblasti se uplatňuje princip subsidiarity (čl. 36 Maastrichtské smlouvy), který, jednoduše řečeno, znamená, že Evropská unie (dále jen „EU“) se problematikou bydlení zabývá pouze v tom případě, lze-li lépe dosáhnout stanovených cílů prostřednictvím orgánů EU, než prostřednictvím orgánů jednotlivých členských zemí. V praxi tento přístup znamená, že EU ani její instituce nemají přímou kompetenci v oblasti bytové politiky (v rámci Evropské komise neexistuje ani zvláštní orgán či jeho sekce, jenž by se zabývala otázkou bydlení).

Současně je však s ohledem na postupný proces sjednocování Evropy zřejmé, že oblast bydlení a bytové politiky v jednotlivých členských zemích bude jeho naplňováním podstatně ovlivněna. Ostatně tuto prognózu lze vidět i na základních cílech EU, jak jsou uvedeny v Maastrichtské smlouvě³¹. Oblast bydlení a bytové politiky může tak být výrazně ovlivněna naplňováním cíle prvního, jímž je vyvážený a udržitelný ekonomický a sociální pokrok a posílená soudružnost. Tohoto cíle mělo od počátku být dosaženo především prostřednictvím vytvoření oblasti bez vnitřních hranic a vytvořením ekonomické a měnové unie, zahrnující v konečné fázi jednotnou měnu. Tento cíl je rozveden v 2. článku Maastrichtské smlouvy, kde je kromě jiného uvedena podpora harmonického a vyváženého rozvoje hospodářství včetně neinflačního a udržitelného růstu respektujícího životní prostředí, podporování konvergence národních ekonomik, vysoká úroveň zaměstnanosti a sociální ochrany a růst životní úrovně a kvality života, včetně hospodářské a sociální soudružnosti a solidarity mezi členskými zeměmi.

Přestože vliv EU na oblast bydlení se zvyšuje, a to přímým i nepřímým způsobem, v současnosti neexistují přímé kompetence EU a vzhledem k této skutečnosti se ministři

³¹ Základní cíle EU jsou: (i) hospodářský a sociální pokrok a posílená soudružnost, (ii) ustavení ekonomické a měnové unie (EMU) s cílem zavedení jednotné měny, (iii) posílení mezinárodní identity zejména cestou společné zahraniční a bezpečnostní politiky, (iv) ochrana práv a zájmů občanů členských zemí mj. i zavedením občanství EU, a (v) zachování „*acquis communautaire*“.

jednotlivých zemí, zodpovědní za bydlení, nesetkávají v rámci Rady ministrů, ale na neformálních schůzkách, kde je kladen důraz zejména na výměnu zkušeností a srovnatelnost statistických dat. Soudní dvůr řeší otázku bydlení jen zřídka, otázky spojené s rovným přístupem občanů členské země k subvencím na bydlení, či s rovností přístupu k bydlení v rámci volného pohybu pracovních sil nejen pro zaměstnance, ale i pro samostatně výdělečně činné osoby, jsou řešeny pouze ojediněle (Case C-263/96, Case C-413/99).

Z integračního procesu je zřejmé, že oblast bydlení je ovlivňována nepřímo, přičemž k posilování tohoto vlivu dochází dlouhodobě, v důsledku postupné integrace, jejíž součástí je i rozšiřování oblastí, do nichž EU zasahuje a které s bydlením více či méně souvisí. Jedná se především o sociální oblast, regionální politiku, politiku v oblasti životního prostředí a celkovou hospodářskou politiku. V uvedených oblastech se jedná zejména o strukturální změny hospodářské činnosti, kapitálový trh, sbližování některých forem financování a fiskálních postupů (např. daň z přidané hodnoty ve stavebnictví), či některá opatření sociální politiky, a to i pokud jde o specifické skupiny obyvatel³². Nezanedbatelné jsou i vlivy ve spojení s regionální politikou a podporou ekonomicky slabých oblastí a měst, ekologické normy a legislativa v péči o životní prostředí, energii a přírodní zdroje.

Dokladem o úzkém vztahu bytové a sociální politiky v integračním procesu je také tzv. Bílá kniha (vydaná v roce 1994 pod titulem „Evropská sociální politika“), pojednávající o úloze sociální politiky v dalším vývoji EU. Kniha se již v úvodu odvolává na čl. 2 Maastrichtské smlouvy, v němž se uvádí, že úkolem bude „podporovat sladěný a vyvážený rozvoj všech hospodářských aktivit, udržitelný růst bez inflace, který bere ohled na životní prostředí, vysoký stupeň konvergence hospodářské výkonnosti, vysokou míru zaměstnanosti a sociální ochrany, růst životní úrovně a kvality života i hospodářskou a sociální soudržnost

³² Jako příklady rostoucího vlivu EU na bytovou politiku lze uvést tyto: (i) posilování sociální a ekonomické soudružnosti, formulované jako jeden z hlavních cílů Maastrichtské smlouvy (je výrazně spojováno s řešením problému bezdomovectví a s důrazem na potřebu dostatečného množství cenově dostupných bytů), (ii) Komisař Evropské komise, zodpovědný za sociální politiku, je od roku 1989 pověřen úkolem monitorovat politiku v oblasti bydlení v členských zemích, a (iii) Rada ministrů vyhlásila v roce 1989 rezoluci zaměřenou na boj proti sociálnímu vyloučení (*social exclusion*), v níž bylo apelováno na členské země, aby zabezpečily rovný přístup obyvatelstva ke vzdělání, pracovním příležitostem, zdravotní péči a bydlení. Na tuto rezoluci bylo navázáno některými konkrétními programy, týkajícími se přímo bydlení (např. Program revitalizace upadajících městských oblastí).

a solidaritu členských států“. V VI. kapitole v § 20 Bílé knihy se dále vyzdvihuje úloha bydlení v boji proti sociálnímu vyloučení ze společnosti a význam činností spojených s bydlením jako zdroje pracovních míst.

Z integračního procesu však plyne i přímé ovlivňování bytové politiky s tím, že některé přímé vlivy budou vcelku logicky vycházet z legislativy týkající se například pravidel pro zadávání veřejných zakázek, profesionální kvalifikace a uznávání oprávnění architektů a projektantů, zjišťování dopadu investičních činností na životní prostředí, ochrany zdraví a bezpečnosti a únosné míry hluku v bydlení i ve stavebním procesu, ručení za patřičné vlastnosti výrobků i služeb a předpisů o stavebních výrobcích a materiálech.

Příkladem integrace v oblasti stavebnictví je Směrnice Rady ES z 21. prosince 1988 o aproximaci zákonů, předpisů a administrativních opatření týkajících se stavebních výrobků (89/106/EEC), která se, tak jako jiné směrnice tohoto druhu, realizuje v právu členských zemí zavedením vlastních zákonů, předpisů a administrativních ustanovení a představuje jednu ze závazných forem legislativy EU. Uvedená směrnice o stavebních výrobcích a její přílohy definují základní požadavky na stavební výrobky, způsob harmonizace norem a zavádění tzv. Evropských technických schválení a atestace shody, jakož i podmínky pro schválení institucí pověřených v tomto směru certifikací, inspekcí a zkušebními procedurami.

Pro úplnost je však nezbytné poznamenat, že integrace v oblasti bydlení v nejširším slova smyslu má v evropském prostoru hlubší kořeny i širší záběr, než ten, který je přímo spojen se současnou EU a jejími institucemi. Podívám-li se zpět do historie, nalezneme zde některé aktivity, které nejen že jsou určitým předstupněm dnešní všeobecné integrace, ale jsou dokonce orientovány přímo na bydlení, například „Podporu sociálního bydlení pro horníky a dělníky pracující v ocelářském průmyslu“ (od roku 1954, pod záštitou „*The European Coal and Steel Community*“), program zaměřený na zlepšování bytových podmínek migrantů (od roku 1977), program zaměřený na zlepšování bytových podmínek handicapovaných manuálně pracujících (od roku 1997). Tyto programy jsou ve všech případech orientovány na finanční pomoc, poskytovanou formou zvýhodněných půjček či grantů.

Kromě uvedených sjednocujících aktivit však nelze opominout činnost četných nevládních institucí a organizací, které k propojení Evropy ve vybraných oblastech bydlení také přispívají; příkladem těch z nich, které patří přímo do systému EU, jsou Eurostat nebo ECMF (*European Community Mortgage Federation*). Oblast bydlení v členských zemích EU

však ovlivňují i organizace, které jsou spojeny s celým evropským prostorem, či jej dokonce překračují. Jedná se např. o CECODHAS (Evropský styčný výbor pro sociální bydlení), o organizaci zvanou FEANTSA (která je zaměřena na problematiku bezdomovectví), či o ENHR (Evropská síť pro výzkum bydlení), tedy organizace, které mají významný podíl na předávání zkušeností z oblasti bydlení mezi evropskými zeměmi.

2. *Stručný přehled vývoje bytové politiky v evropských zemích*

Vývoj evropských bytových politik po II. světové válce lze z časového hlediska rozdělit zhruba do tří fází.

První fáze vývoje, odehrávající se zhruba v letech 1945 až 1960, bývá označována jako fáze obnovy. Toto období je charakterizováno silnou a aktivní rolí vlád, jejichž úsilí je zaměřeno na odstranění válečných škod. Jedním z hlavních prvků tehdejší bytové politiky je sociální bydlení, jehož cílem je především odstranění bytového deficitu a zlepšení celkové úrovně bydlení. Tzv. sociální bydlení je v této době rozvíjeno ve většině členských zemí; výraznější výjimky představuje pouze Západní Německo, které upřednostnilo podporu existujícího soukromého nájemního sektoru, a jižní státy, které věnovaly problematice bydlení celkově méně pozornosti. Od uvedeného cíle se odvíjí nade vším převažující důraz na novou výstavbu, charakterizovaný malým zájmem o kvalitu a ekonomické souvislosti této výstavby (opominutí ekonomických souvislostí, způsobené upřednostněním krátkodobých cílů před dlouhodobějšími záměry, vede nyní k problémům, neboť dnešní silně tržně orientované ekonomické prostředí je příliš náročné pro instituce, které se rozvíjely po válce a s ekonomickými restrikcemi nepočítaly). Podíl tzv. sociálního bydlení, které bylo vytvářeno a poskytováno především státem podporovanými neziskovými organizacemi či, v menší míře, obcemi (Velká Británie) v tomto období výrazně vzrostl v mnoha členských zemích (z přibližně 2 % na přibližně 10 % v průměru; nejvíc patrně v Holandsku a Velké Británii).

Druhá fáze vývoje, probíhající přibližně v letech 1960 až 1975, je charakterizována rostoucí diverzifikací bytových politik. Zpočátku pokračuje silná poválečná politika (důraz na novou výstavbu, spojený se silnou intervencí vlád do trhu s byty), ale pozornost začíná být postupně věnována kvalitě bydlení (velikost obytné plochy, vybavenost bytů), rekonstrukci měst a odstraňování „slamů“ (tento nový trend není opět plně zachycen v zemích jižní Evropy, kde je zanedbání obnovy bytového fondu dodnes patrné). Postupně jsou rozvíjeny

nástroje, zaměřené na podporu těchto cílů (na počátku 70. let poskytovaly vlády na obnovu existujícího bytového fondu sotva 10 % veřejných výdajů). Sociální bydlení, jehož růst stále pokračuje, není dosud spojováno jen se slabšími sociálními skupinami obyvatelstva (nezaměstnaní, menšiny, neúplné rodiny); je to nové dostupné bydlení určené pro nejširší vrstvy, jejichž životní úroveň stoupá, protože evropské země procházejí obdobím prosperity. Kromě již zmíněného rozdílu mezi severem a jihem Evropy se ovšem začínají objevovat odlišnosti v přístupu k bydlení i mezi severněji položenými zeměmi, neboť jejich vlády rozdílně reagují na prosperitu 60. let. Především v Dánsku a Západním Německu přistupují vlády ke zvyšování nájemného (tzn. přizpůsobují jeho výši zvyšující se příjmové úrovni domácností), přecházejí od subvencí „na cihlu“ k subvencím „na hlavu“³³ a začínají se více zajímat o distributivní účinky bytové politiky, tj. především o to, jak realizovaná bytová politika ovlivňuje jednotlivé sociální vrstvy populace. Ve Francii, Velké Británii a některých dalších zemích se k týmž krokům odhodlávají až na konci 70. let. I přes začínající deregulaci nájemného pokračuje ve většině zemí (výraznou výjimkou je Západní Německo) úpadek soukromého nájemního sektoru, způsobený regulací nájemného a absencí jakékoli podpory ze strany státu zaměřené na tento sektor. Na přelomu 60. a 70. let se začíná zvyšovat význam vlastnického bydlení, vyvolaný mj. rostoucí životní úrovní obyvatelstva; v této souvislosti vzrůstá význam nepřímých subvencí, tj. daňových úlev v nejširším slova smyslu, které jsou ve většině zemí směřovány právě do tohoto sektoru. Ve sledovaném období překračují ve většině zemí výdaje do veřejného sektoru 40 % HDP, přičemž výdaje na bydlení tvoří cca 10 až 15 % z celkových státních rozpočtů; z tohoto pohledu se jedná o vrcholné období bytové politiky v evropských zemích.

Třetí fáze vývoje, probíhající přibližně od poloviny 70. let do současnosti, je označována jako „nová realita“. Oproti předchozímu vývoji, kdy převládalo zvláště v zemích

³³ Subvence na cihlu jsou směřovány do oblasti nabídky a používají se především k podpoře nové bytové výstavby; bývají označovány také jako subvence „objektové“, což znamená, že jsou spojené s objektem, nikoli s jeho uživatelem. Jejich poskytování bývá spíše plošné, bez vazby na skutečné potřeby cílové populace, takže jejich účinek je méně efektivní. Subvence na hlavu jsou naopak směřovány k uživateli určitého typu bydlení, tj. k domácnosti, což znamená, že jejich poskytnutí je adresné, spojené se sociální potřebností konkrétního žadatele. Tyto subvence bývají označovány také jako „individuální“ nebo poptávkové a za jejich přednost je považována již zmíněná adresnost, zaručující, že podporu dostanou ti, kteří ji doopravdy potřebují.

severní Evropy přesvědčení o nezbytnosti vysokých společenských investic do bydlení, dochází v této fázi k výrazné změně priorit a následně ke změně přístupu k oblasti bydlení. Tato fáze může být rozložena do dvou období, přičemž první, podnícené makroekonomickými změnami (ropný šok, inflace), je z hlediska bytové sféry krátkodobě pozitivní, neboť jsou pro něj charakteristické tyto jevy: prozatímní setrvání vysokých vládních výdajů, zvýšení subvencí kryjících inflační růst nájemného a dalších nákladů na bydlení, posilování vlastnického bydlení stabilním růstem cen a nízkými, někdy i negativními, úrokovými sazbami. Neudržitelnost tohoto rámce však vedla ke druhému období, v jehož průběhu je sféra bydlení ovlivňována již změněným makroekonomickým prostředím, včetně odpovídající hospodářské politiky, tj. bojem za snížení inflace a její následnou výši, vzrůstem nezaměstnanosti a redukcí rozpočtových výdajů. Na konci 80. let dochází ve většině zemí k růstu příjmů obyvatelstva, ale v důsledku boje s inflací roste také nezaměstnanost (ze 3 až 4 % na 8 - 10 %), což mj. následně zapříčiňuje snížení schopnosti sociálně slabších domácností platit za bydlení. V této souvislosti se začíná hovořit o tzv. „nové chudobě“³⁴, zasahující hlavně důchodce, neúplné rodiny apod.; počet těchto tzv. chudých ve většině zemí vzrůstá. Uvedené jevy jsou provázeny trvalým stabilním růstem HDP v přepočtu na jednoho obyvatele (2 - 3 % ročně), ale efekty tohoto růstu jsou nerovnoměrně distribuovány vzhledem k jednotlivým regionům a sociálním (příjmovým) skupinám obyvatelstva; tyto skutečnosti posléze vedou k formulaci nových cílů a opatření v bytových politikách jednotlivých zemí.

Nejprve ve Velké Británii a Západním Německu, později v dalších zemích (Nizozemí, Švédsko), se začíná prosazovat trend deregulace, posílení konkurence, privatizace bytového fondu v oblasti financování, správy i vlastnictví; větší pozornost začíná být věnována regeneraci stávajícího bytového fondu. Celá bytová sféra začíná být více tržně orientována a podřizována ekonomickému prostředí (je zde zřejmá snaha ukončit předchozí odtrženost bytové politiky od ekonomické reality, která byla zmíněna v souvislosti se sociálním bydlením).

Z počátku relativně stabilní podíl investic do bydlení vyvolává, v důsledku zvyšujících se cen, produkci menšího a menšího počtu bytových jednotek. Těžkosti prožívá hlavně

³⁴ Výraz „nová chudoba“ označuje sociální jev, objevující se ve většině vyspělých zemích po období hospodářské prosperity šedesátých let. Podstatou tohoto jevu je zvyšující se počet sociálně slabých domácností a jednotlivců, kteří jsou nuceni žít na hranici chudoby nebo pod ní, a to navzdory mnoha prognózám, v nichž se počítalo s trvalým odstraněním chudoby a růstem tzv. střední třídy.

sociální sektor (přibližně od poloviny 80. let). Záhy se projevuje výrazná snaha o redukci vládních výdajů na bydlení. Objem rozpočtových výdajů na bydlení se snižuje téměř ve všech zemích přibližně o polovinu (posuzováno jako procentní podíl na HDP), avšak reálné snížení těchto výdajů je spíše výjimkou. Oblastí, kterou snížení rozpočtových výdajů skutečně zasahuje, je ve většině zemí opět sociální bydlení, avšak toto snížení je prakticky všude provázeno kontinuálním růstem příspěvků na bydlení.

Potřebné snížení inflace je v členských zemích doprovázeno významným růstem úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, což vede ke zvyšování nákladů vlastníků na bydlení. Celkový vztah mezi příjmy domácností a výdaji na bydlení však zůstává relativně stabilní.

V 80. letech stále pokračuje úpadek soukromého nájemního sektoru, který je kromě zmíněných dlouhodobě působících faktorů způsoben poklesem růstu počtu domácností (snížená poptávka) a růstem vlastnického bydlení. Objem vlastnického bydlení se ve většině zemí nadále zvyšuje (2 - 5 % za deset let), což je dáno pokračujícím růstem příjmů mnoha domácností, rostoucím významem a objemem daňových úlev a snazším přístupem k hypotečním úvěrům (vliv deregulace finančního sektoru). K posílení vlastnického bydlení dochází v některých zemích také prostřednictvím privatizace sociálních bytů (např. Velká Británie, Irsko), s jejíž pomocí se vlády snaží řešit těžkosti sociálního sektoru.

3. *Základní formy bydlení na trhu s byty v EU*

Základní formy či typy bydlení jsou určeny především podle vlastnických a užívatelských práv k nemovitosti a dále specifikovány například typem vlastníka či funkcí daného typu bydlení na trhu s byty. Variant forem bydlení je bezpočet, avšak v odborné literatuře, statistice a v praktické bytové politice se převážně pracuje s již uvedenými základními formami (sektory) bydlení, a to se sektorem vlastnickým a sektorem nájemním, který je dále členěn na soukromý (ziskový) a tzv. sociální nájemní sektor (označovaný také jako sektor veřejný či neziskový).

K formám bydlení, které uvedené základní varianty dále rozvíjejí, patří například vlastnické bydlení situované v bytových domech (kondominium), kde dochází ke kombinaci reálného vlastnictví bytové jednotky a ideálního spoluvlastnictví společných částí nemovitosti. Jiným příkladem jsou nejrůznější typy družstevního bydlení, v němž se smazává

ostrá hranice mezi nájemním a vlastnickým bydlením. Tyto a další formy bydlení, jejichž uživatelský režim je něčím specifický, bývají, v souladu s konkrétní právní úpravou či tradicí, řazeny buď do vlastnického nebo nájemního sektoru. Je nicméně nezbytné zdůraznit, že základní formy bydlení, byť teoreticky poměrně přesně definované, mají v každé zemi svou specifickou podobu, která se navíc v průběhu vývoje mění³⁵.

Rozdíly mezi bytovými politikami jednotlivých zemí spočívají především v jednotlivostech, ale ty jsou v mnoha případech zahrnovány celkově odlišným působením státu na trhu s byty, a tudíž i specifickou podobou celého sektoru bydlení. Takováto, především „geograficko-kulturní hranice“, oddělující odlišné bytové systémy, vede mezi severem a jihem Evropy. Na jedné straně jsou severněji položené členské země EU (Dánsko, Německo) s dlouhou tradicí komplexní, silně intervenující bytové politiky, na straně druhé jsou jižní státy (Portugalsko, Řecko), jejichž bytová politika (posuzováno mírou intervence státu do sféry bydlení) je spíše slabší, méně rozvinutá.

Rozsah intervence státu na trhu s byty neboli komplexnost bytové politiky je dalším mezníkem oddělujícím jednotlivé typy bytových systémů. Převážně bývají vymezovány dva základní typy bytové politiky:

- doplňková, pro kterou je charakteristické silné spoléhání na tržní mechanismus, přičemž úsilí státu je orientováno především na adresnou pomoc nízkopříjmovým a jiným ohroženým skupinám obyvatelstva (Velká Británie),
- komplexní, pro kterou je charakteristická poměrně široká intervence státu do trhu s byty, která je zaměřena na všechny vrstvy společnosti; tento typ bytové politiky v členských zemích EU převažuje (Německo, Francie, Nizozemí, severské státy).

³⁵ Specifická situace vzniká například privatizací nájemních bytů prostřednictvím prodeje bývalým nájemníkům. Vlastnické bydlení, které touto cestou vzniká, je spojeno s omezenými vlastnickými právy, neboť následný prodej bytu za účelem zisku je po určitou dobu zákonem omezen; pokud je privatizace nájemních bytů zamýšlena od počátku, bývá tomuto účelu podřízen i způsob financování, promítající se do úhrady za užívání bytu, kterou nájemník (tj. pozdější vlastník) platí.

Evropská bytová politika však může být diferencována i jinými způsoby. Čtyři základní, spíše teoretické, typy evropské bytové politiky jsou založeny na rozlišování subkategorií tzv. sociálního státu (*welfare state*):

- typ či druh bytové politiky odvozený od sociálně demokratického režimu tzv. sociálního státu (*welfare state*); z hlediska bytové politiky tento režim podporuje rovný přístup všech občanů k bydlení, silně intervenuje do trhu s byty, podporuje hlavně nájemní a družstevní bydlení (severské státy),
- typ či druh bytové politiky odvozený od tzv. korporativistického, resp. pracovně výkonového modelu sociálního státu, jehož sociální politika se odvíjí především od pracovní aktivity jedince na trhu práce a zdůrazňuje tradiční sociální diferenciaci společnosti. Pro bytovou politiku takového typu tzv. sociálního státu (*welfare state*) je typické značné spoléhání na tržní mechanismus; intervence státu do trhu s byty je však také poměrně silná a je zaměřena na podporu všech forem bydlení na trhu s byty (Německo, Rakousko, Francie),
- typ bytové politiky odvozený od liberálního státu veřejných a sociálních služeb, jehož hlavní charakteristikou je důraz na aktivitu jednotlivce a zájem státu poskytovat pomoc pouze těm, kteří ji opravdu potřebují; ve sféře bydlení je tento stát charakterizován maximální podporou vlastnického bydlení a důrazem na adresnou pomoc, tzv. reziduální typ tzv. sociálního státu (*welfare state*) (Velká Británie, Irsko),
- teoreticky vymezený typ bytové politiky odvíjející se od tzv. rudimentárního tzv. sociálního státu (*welfare state*), jehož sociální politika v nejširším slova smyslu je nerozvinutá, stát svým občanům poskytuje pouze záchrannou sociální síť; tomuto přístupu obvykle odpovídá i pojetí bytové politiky, což znamená, že veškerá péče o bydlení je ponechána na občanech a stát se angažuje jen minimálně (Portugalsko, Řecko).

4. *Srovnání současné bytové situace České republiky a některých jiných států Evropské unie*

Přestože je ekonomika České republiky v současné době v růstové fázi, lze konstatovat, že tak jako celková ekonomická výkonnost stále nedosahuje ekonomické výkonnosti vyspělých zemí Evropské unie, tak ani celková situace v bydlení nedosahuje parametrů těch zemí Evropské unie, kde tržní ekonomika vytváří dlouhodobě efektivní prostředí pro financování bydlení i pro jeho dostupnost.

Nahlédneme-li do mezinárodní „Statistiky o bydlení v členských zemích EU v roce 2004“, zjistíme, že průměrná podlahová plocha existujícího bytu v České republice je 76,3 m², což je podobné jako např. ve Finsku, Řecku či Portugalsku. České byty jsou větší než byty v ostatních nových zemích Evropské unie (s výjimkou Malty) - např. v Lotyšsku je to 55,4 m², v Estonsku 60,2 m² v Polsku 68,2 m², a v Maďarsku 75 m². Největší byty jsou pak v Lucembursku (125 m²), v Dánsku (109,1 m²) a v Irsku (104 m²).

Pokud jde o průměrnou velikost nově stavěných bytů, je postavení České republiky s 104,9 m² přibližně uprostřed. Nejmenší nové byty staví v Itálii (81,5 m²), ve Velké Británii (82,7 m²), v Portugalsku (83 m²) či ve Finsku (90,2 m²) nebo ve Španělsku (96,1 m²). Největší byty se naopak staví na Kypru (197,6 m²), ve Švédsku (128 m²), v Řecku (124,6 m²) a Lucembursku (120,2 m²).

Kromě velikosti bytu hraje pochopitelně roli i počet místností. Mezinárodní statistika pracuje s pojmem „místnost“ tak, že místností se rozumí každý uzavřený prostor bytu o velikosti min. 4 m². Ze „Statistiky o bydlení v členských zemích EU v roce 2004“ tak vyplývá, že v České republice má existující byt v průměru 2,9 místností a nově dokončený byt pak 3,9 místností. Ve starých zemích Evropské unie představují nově stavěné byty např. 3,5 místnosti (Rakousko), 3,4 místnosti (Dánsko), 3,9 (Francie), 3,1 (Řecko), 3,8 (Itálie), 3,9 (Holandsko), 3,8 (Finsko), v několika zemích pět a více - 5,8 (Belgie), 6,1 (Kypr), 5,2 (Lucembursko), 5,1 (Německo), 5,6 (Irsko) a 5,4 (Španělsko).

O kvalitě bydlení dále vypovídá ukazatel plochy bytu na jednu osobu, který v České republice dosahuje velikosti průměru 28,7 m². V západních zemích je to např. 38,3 m² (Rakousko), 36,3 m² (Finsko), 37,5 m² (Francie), 35 m² (Irsko); největší podíl podlahové

plochy bytu na osobu je 50,6 m² (Dánsko), 44 m² (Velká Británie), 44,4 m² (Švédsko) a 40,1 m² (Holandsko).

Velmi důležité jsou, z hlediska dostupnosti bydlení, ukazatele vypovídající o tom, jak velký podíl své celkové spotřeby vydá v průměru domácnost na své bydlení. Do celkových výdajů na bydlení patří nejen nájemné, ale také vytápění, energie, služby i výdaje do fondu oprav apod. Ze statistiky Eurostatu, který pracuje s mezinárodními daty za všechny země Evropské unie na základě harmonizované metodologie, vyplývá, že české domácnosti zbudou po úhradě všech nákladů na bydlení v průměru více než tři čtvrtiny celkových výdajů na ostatní životní náklady, což je více než ve většině starých zemí Evropské unie - více než v Lucembursku, Irsku, Holandsku, Itálii, Rakousku, Velké Británii, Řecku a Portugalsku. Méně vydávají na bydlení např. domácnosti v Řecku, Maltě, Maďarsku či Lotyšsku.

Z uvedených čísel vyplývá, že Česká republika má v oblasti bydlení nejpříznivější situaci ze všech nových členských zemí Evropské unie. Vláda České republiky proto usiluje, jak se zavázala ve svém programovém prohlášení, o další zvyšování dostupnosti a o doplnění stávajících podpůrných nástrojů tak, aby kvalitní byty nejen vznikaly, ale aby se také opravovaly a modernizovaly více než čtyři miliony bytů, které již existují a z nichž mnohé rekonstrukci naléhavě potřebují.

Závěr

Zlepšení či „úspěchy“ a na druhou stranu přetrvávající nedostatky bytové politiky v České republice v poslední dekádě lze shrnout následovně:

Novely zákona o vlastnictví bytů, které byly přijaty a jejichž cílem bylo vyřešit problémy spojené s fungováním a zejména správou domů s byty ve vlastnictví, se ukázaly jako nedostatečné, a proto bylo posléze rozhodnuto vypracovat nový zákon, jehož návrh se však nepodařilo schválit do letošních voleb do Poslanecké sněmovny Parlamentu. Příprava nové právní úpravy družstevního bydlení s cílem vyvázat bytová družstva z rámce obchodních společností, do něhož jsou dnes zařazena, byla odložena s odkazem na připravovanou rekodifikaci obchodního práva, která však nebyla dosud dokončena.

Vládní návrh zákona o obecně prospěšných bytových družstvech, založený na principu zvláštní právnické osoby, byl Poslaneckou sněmovnou Parlamentu zamítnut. V reakci na výhrady k zamítnutému návrhu zákona bylo posléze rozhodnuto, že záměr bude realizován postupně, a to nejprve prostřednictvím podpory tzv. členského - družstevního bydlení, a poté prostřednictvím právní úpravy ryze nájemního – „nečlenského“ bydlení. Právní úprava podpory výstavby družstevních bytů je upravena v zákoně č. 378/2005 Sb.

Přijetím zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, byl vytvořen mimorozpočtový fond určený na financování bydlení. Z rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení jsou od doby jeho vzniku financovány nejrůznější podpůrné programy zaměřené především na bytovou výstavbu a opravy bytového fondu.

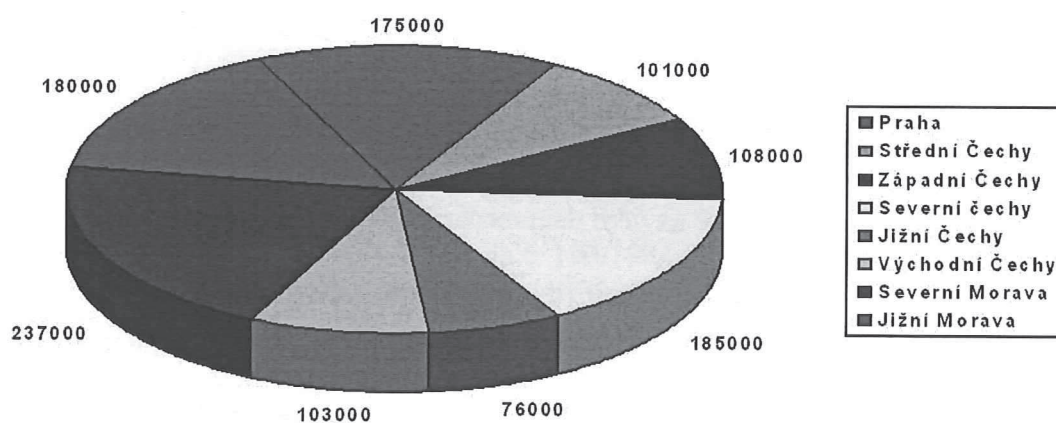
Jedním ze základních cílů bytové politiky je bezpochyby snaha ukončit transformační kroky zahájené na počátku 90. let minulého století a nastolit situaci, kdy bude trh s byty fungovat jako ve vyspělých evropských zemích. Této změně se přizpůsobuje i bytová politika státu, která

si jako svůj hlavní úkol stanovila trvalé sledování situace v oblasti bydlení a úpravy nezbytného právního a ekonomického rámce tak, aby byla zajištěna co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo. I zkušenosti vyspělých evropských zemí ukazují, že přiměřená intervence státu do oblasti trhu s byty je k zajištění co nejširší dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatelstvo prospěšná. Vždyť platí, že moderní bytová politika je v zásadě založena na třech základních pilířích:

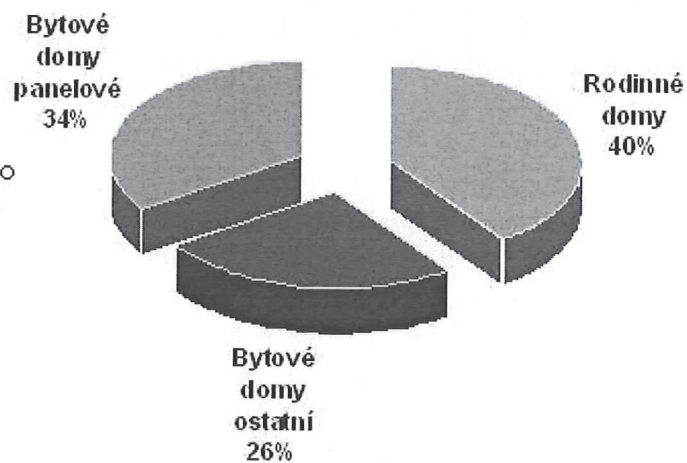
- vytváření pravidel, kterými se řídí subjekty působící v oblasti bydlení (občané, obce a kraje, stavební firmy, realitní kanceláře, finanční instituce),
- vytváření adekvátního ekonomického prostředí a systému podpůrných a regulačních nástrojů, jejichž cílem je sblížit nabídku bydlení s poptávkou a zajistit tak co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo,
- „sociální doktrína“, na jejímž základě jsou vytvářena opatření zaměřená na občany, kteří se při zajišťování standardního bydlení neobejdou bez pomoci státu (adresné sociální dávky, zajištění nabídky finančně dostupného nájemního bydlení, sociální služby, atd.).

Jak však vyplývá z této práce, lze doufat, že budoucí právní úprava alespoň zčásti vyřeší snahy o větší transparentnost vztahů vznikajících v rámci existence spoluvlastnictví budovy a s tím spojeného vlastnictví jednotky a převodů družstevních jednotek s tím, že družstevní bytové výstavbě se postupně podaří vrátit její původní účel, jímž by mělo být pořízení bydlení dostupného pro domácnosti se středními příjmy, které se mohou finančně podílet na pořízení svého bydlení, jsou schopné platit nákladové nájemné, avšak nemají dostatečné příjmy na to, aby mohly financovat vlastnické bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru.

Počet bytů v panelových domech v České republice:



Struktura domovního fondu:



(Zdroj dat: Český statistický úřad)

Dokončené a rozpracované právní předpisy týkající se bytové problematiky:

Název právního předpisu	Legislativní postup
Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let.	Nařízení vlády č. 616/2004 Sb.
Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let.	Nařízení vlády č. 665/2004 Sb.
Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/1994 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů).	Zákon č. 378/2005 Sb.
Zákon, kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů české republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoba a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů	Zákon č. 61/2005 Sb.
Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi v roce 2002	Nařízení vlády č. 234/2005 Sb.
Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění použití nařízení vlády č. 294/2001 Sb., č. 141/2002 Sb. a č. 145/2003 Sb.	Nařízení vlády č. 303/2005 Sb.
Zákon, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů	Zákon č. 171/2005 Sb.
Zákon, kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.	Zákon č. 360/2005 Sb.
Věcný záměr zákona, který se upravuje vlastnictví bytů a nebytových prostorů a záležitosti s tímto vlastnictvím spojené a novelizují některé zákony (zákon o bytovém spoluvlastnictví).	Schválen vládou 16.3.2005 - usnesení č. 293
Návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu	Zákon č. 107/2006 Sb.
Návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů a o změně některých zákonů	Nebylo schváleno do letošních do

Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o vlastnictví bytů	Poslanecké sněmovny Parlamentu Nebylo schváleno do letošních do Poslanecké sněmovny Parlamentu
Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let	Nařízení vlády č. 28/2006 Sb.
Nařízení vlády, kterým se provádějí některá ustanovení zákona o podpoře výstavby družstevních bytů	Nařízení vlády č. 465/2005 Sb.
Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek	Nařízení vlády č. 151/2006 Sb.
Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu	Nařízení vlády č. 63/2006 Sb.
Návrh nařízení vlády o použití prostředků SFRB ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby (které nahradí stávající nařízení vlády č. 146/2003 Sb.).	Připravuje se.
Návrh zákona o nájemném z bytů v nájmu osob, které jsou společníky nebo členy právnické osoby - vlastníka bytu.	Připravuje se.
Návrh zákona o poskytování služeb spojených s bydlením a rozúčtování nákladů na tyto služby.	Připravuje se.
Věcný záměr zákona o veřejných dražbách.	Připravuje se.
Věcný záměr zákona o inspekcích právnických osob - vlastníků bytů	Připravuje se.

Literatura

- Balchin, P.* Housing Policy in Europe. Routledge, London and New York, 1996
- Barlow, J., Duncan, S.* Success and Failure in Housing Provision: European System Compared. Pergamon, Oxford, 1994
- Bedrna, J., Čížková, V.* Občan v družstevním bytě. Praha: Panorama, 1983
- Benešová, E., Baudyš, P.* Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2002
- Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z., Mazanec, M.* Občanský soudní řád. Komentář. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003
- Danermark, B., Elander, I.* Social Rented Housing in Europe: Policy, Tenure and Design. Delft University Press, The Hague, 1994
- Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J.* Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 10. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.* Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005
- Hendrych, D. a kol.* Právní slovník. Praha: C. H. Beck, 2001
- Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K.* Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 1. vydání. Praha: IFEC, 2003
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004
- Knappová, M., Švestka, J. a kol.* Občanské právo hmotné I. a II. 2. vydání. Praha: Codex, 1998
- Oehm, J.* Investiční činnost SBD (1. a 2. díl). Praha: Ústřední rada družstev, 1973
- Oehm, J., Marčák, M.* Stanovy bytových družstev. Smlouva o sdružení vlastníků bytů. Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví. Praha: Noris, 1992.
- Olivová, K., Kuba, B., Vávrová,* Byty a katastr nemovitostí. 7. vydání. Praha: LINDE

- M.* Praha, a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 2005
- Papa, O.* Housing Systems in Europe II. A Comparative Study of Housing Finance Delft University Press, The Hague, 1992
- Pelikánová, I.* Komentář k obchodnímu zákoníku. 1. díl. 4. vydání. Praha: Aspi Publishing, 2004
- Pelikánová, I.* Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl. 3. vydání. Praha: Aspi Publishing, 2004
- Plíva, S.* Hospodaření s majetkem státu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004
- Priemus, H., Kleinman, M., MacLennan, D., Turner, B.* European Monetary, Economic and Political Union: Consequences for National Housing Policies. The Hague, Delft University Press, 1993
- Římalová, O., Holejšovský, J.* Družstva. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004
- Štenglová, I.* Přehled judikatury ve věcech družstev. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2004
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.* Obchodní zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005.
- Tajovský, V.* Nový byt v podkroví. Praha: SNTL – Nakladatelství technické literatury, n.p., 1974
- Van der Heijden, H., Boelhouwer, P.* Between Policy and Market; Development of the Owner-Occupied Sector in Western Europe. Paper prepared for ENHR Conference, Budapest, 1993