

BYTOVÉ  
SPOLUVLASTNICTVÍ  
vznik a zánik

---

# Bytové spoluvlastnictví obecně

- Charakteristika: spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, pluralitu předmětů a pluralitu subjektů
- Teoretická pojetí BS
  - Teorie monistická
  - Teorie dualistická
  - Teorie dualisticko-monistická
  - Teorie antivlastnická

# Základní pojmy

- Jednotka: nemovitá věc, byt + spoluvlastnický podíl na společných částech
- Byt: jeho hlavní vlastností je to, že se jedná o oddělenou část domu; jde o stavebně uzavřenou část budovy, která je podle své povahy a velikosti způsobilá zajišťovat bytovou potřebu člověka. POZOR není není rozhodující rozhodnutí stavebního úřadu!
- Dům x stavba x budova

# Společné části

- Společné části: ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
- Vždy jsou SC:
  - pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům
  - stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu
  - stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky
  - zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu
- Jiné SC lze určit i v prohlášení nebo smlouvě o výstavbě (např. sauna, posilovna atd.)
- Vyvratitelná domněnka SC – nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

# Určení podílu na SC

- podle povahy, rozměrů a umístění bytu, případně lze podíly stanovit jako stejné (§ 1161 ObčZ)
- Neuplatní-li se ani jeden z těchto způsobů určení podílu na společných částech, platí nevyvratitelná domněnka, že tyto podíly jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (způsob výpočtu nařízení vlády č. 366/2013 Sb.)
- Oprávnění vlastníka se domáhat změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé (§ 1162 odst. 1 ObčZ)

# Pozemek a právo stavby jako nemovité věci

- Pozemek (§ 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona)
- Právo stavby (§ 1240 a násl. ObčZ)

# Vznik BS

- Originárním způsobem vznikne podle občanského zákoníku jednotka:
  - Výstavbou
  - Zápisem do veřejného seznamu
  - Rozhodnutím soudu
- Derivativním způsobem lze jednotku nabýt:
  - Převodem vlastnického práva
  - Přechodem vlastnického práva

# Výstavba

- Výstavbou může jednotka vzniknout buď tak, že bude postaven nový dům nebo bude změněn již postavený dům na základě nástavby, přístavby nebo vestavby
- Jednotka vznikne výstavbou, pokud je dům v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami



# Smlouva o výstavbě I

- Dvoustranné nebo vícestranné právní jednání, zakládající závazek stran podílet se na výstavbě domu s jednotkami, který je součástí nemovité věci
- Pro práva a povinnosti stran platí ustanovení o společnosti (§ 2716 a násl. ObčZ)
- Smlouva o výstavbě vyžaduje ze zákona písemnou formu (§ 1170 odst. 3 ObčZ)

# Smlouva o výstavbě II - náležitosti

- Minimální náležitosti
  - údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
  - způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací
  - velikost spoluvlastnických podílů k domu, a má-li být dům součástí pozemku, velikost spoluvlastnických podílů k pozemku, a to na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka; spoluvlastnické podíly se přitom určí ve velikosti odpovídající velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech
  - náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek, má-li vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami

# Smlouva o výstavbě III

- Spoluvlastnické podíly stavebníků na nemovité věci
- Odchyly při výstavbě
- Správa domu v průběhu výstavby
- Právní režim domu s jednotkami
- Zápis do KN
- Přechodná ustanovení: jednotky vzniklé po 1. lednu 2014 přístavbou, nástavbou, či stavební změnou v domech, ve kterých došlo k nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce podle BytZ, budou mít právní režim tohoto zákona

# Zápis do VS

- BS vznikne zápisem do VS v těchto případech:
  - prohlášení vlastníka
  - dohoda spoluvlastníků o oddělení nebo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
  - dohoda manželů o vypořádání společného jmění manželů buď zaniklého nebo modifikovaného

# Prohlášení vlastníka I

- Jednotka vznikne zápisem do katastru nemovitostí, pokud vlastník pozemku nebo domu nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva (zde půjde o právo stavby) rozdělí toto své právo na vlastnické právo k jednotkám.
- Prohlášení musí mít písemnou formu
- Bytové spoluvlastnictví nevzniká až vkladem smlouvy o převodu první jednotky, nýbrž přímo vkladem prohlášení vlastníka

# Prohlášení vlastníka II - náležitosti

- Minimální náležitosti:
  - údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území
  - údaje o jednotce, a to zejména
    - pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání
    - určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky
    - velikost podílů na společných částech
  - jaká věcná práva a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo alespoň na některé z nich

# Prohlášení vlastníka – náležitosti III - přílohy

- K prohlášení se přiloží:
  - *náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek, má-li vzniknout rozdělením alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků; v případě, že společenství vlastníků nevznikne, určí prohlášení správce, pravidla správy domu, pravidla užívání společných částí a příspěvky náklady spojené se správou domu a pozemku*
  - *půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů*

## Prohlášení vlastníka IV - vady

- spočívají v tom, že v prohlášení není uvedena určitá obligatorní náležitost (srov. § 1166 ObčZ) nebo pokud je uvedena vadně, případně prohlášení trpí jako právní jednání jinými vadami
- vady prohlášení způsobují jeho relativní neplatnost
- § 1168 ObčZ – mechanismus odstranění vad



# Prohlášení vlastníka V - změna

- § 1169 – písemná forma
- Podle ObčZ není třeba dohoda všech vlastníků jednotek, nýbrž jen těch „dotčených“, čili těch, kterých se určité ustanovení prohlášení bezprostředně dotýká
- Pokud by se však měla změna dotýkat např. společných částí domu, byla by třeba dohoda všech vlastníků jednotek
- Dohoda o změně prohlášení však nabývá účinnosti, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou (je-li v prohlášení předvídána), a to i v případě, když nebudou dotčenými osobami
- Změna prohlášení je však vázána na předchozí souhlas osob oprávněných z věcného práva, kterým je jednotka zatížena

# Dohoda spoluvlastníků

- Oddělení x zrušení spoluvlastnictví
- Rozdělení na jednotky je způsobem vypořádání spočívajícím v rozdělení společné věci (§ 1141 odst. 1 ObčZ)
- Dohoda spoluvlastníků musí mít náležitosti prohlášení podle § 1166 ObčZ

# Dohoda manželů

- Modifikace x vypořádání SJM
- Modifikace - připadá do úvahy zpravidla jeho zúžení formou notářského zápisu, přičemž společné jmění k nemovité věci bude rozděleno na vlastnické právo k jednotkám s tím, že o tuto jednotku (nebo jednotky) bude společné jmění zúženo
- dohoda o vypořádání, ve které se vymezují jednotky, určí, který z manželů se stane vlastníkem toho kterého bytu, nevyžaduje se forma notářského zápisu, postačí forma písemná

# Rozhodnutí soudu

- v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
- v řízení o oddělení ze spoluvlastnictví
- v řízení o vypořádání společného jmění při jeho zúžení
- v řízení o vypořádání společného jmění při jeho zániku

# Převod jednotky

- § 1186 – 1188 zvláštní ustanovení o převodu jednotky
- Smlouva písemná s podpisy stran na jedné listině - § 560 a 561/2 ObčZ
- Nabytí vlastnictví - intabulační princip vyjádřený v § 1105 ObčZ
- Přechod pohledávek a dluhů spojených s jednotkou (§ 1106 ObčZ a § 1186 odst. 1 ObčZ)
- Předkupní právo nájemce bytu a nebytového prostoru souvisejícího s bytem
- Nabytí jednotky členem právnické osoby
- Přechodná ustanovení – KANCL – stanovisko 7 a 11

# Přechod jednotky

- Děděním
- Na základě zákona
- Rozhodnutím státního orgánu

# Vlastnické režimy jednotky

- Výlučné vlastnictví
- Podílové spoluvlastnictví
- Společné jmění manželů
  
- Význam přídatného spoluvlastnictví

# Zánik BS

- Obecné způsoby zániku VP (z vůle x bez vůle původního vlastníka)
- Zvláštní způsoby zániku u BS:
  - dohodu o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci
  - dohodou o přeměně bytového spoluvlastnictví ve vlastnictví nemovité věci v režimu společného jmění
  - prohlášením jediného vlastníka jednotek
  - zánikem práva stavby, bylo-li nemovitou věcí ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek





Děkuji za pozornost!