

# **Bytové spoluvlastnictví**

**JUDr. Lukáš Hadamčík, Ph.D.**

# Sektory bydlení

- Veřejný nájemní sektor
- Neziskový sektor
- Soukromé nájemní bydlení
- Družstevní sektor
- Vlastnický sektor
  - pro stát nízké fiskální náklady
  - pro vlastníka vysoký společenský status
  - problém „negative equity“

# Patrové vlastnictví na našem území

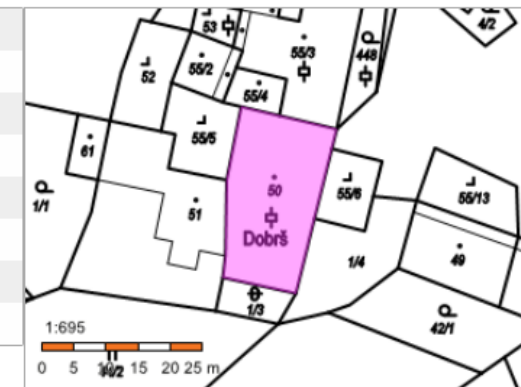
- typické zejména pro židovské ghetto v Praze
- v roce 1857 rozhodnutím Vrchního zemského soudu v Praze bylo patrové vlastnictví deklarováno jako protiprávní
- nařízení ministerstva vnitra a spravedlnosti č. 1/1857 ř. z., o zákazu dělení domů v Království Českém
  - rozhodné datum 27. 12. 1856
- zákon č. 50/1879 ř. z., o dělení budov podle materiálních podílů
- v současné době lze ve větším množství nalézt v Boskovicích na Moravě, Třebíči, Kolíně a Velkém Meziříčí.

# Tvrz Dobř

## - Vlastnictví zvláštních hmotných částí budovy

### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 38, 47
Obec:	<a href="#">Drážov [551023]</a>
Část obce:	<a href="#">Dobř [32263]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dobř [632261]</a>
Číslo LV:	<a href="#">415</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 50</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



### Informace z RÚIAN

#### Vlastníci, jiní oprávnění

##### Vlastnictví zvláštních hmotných částí budovy

Podíl

Kraml Ivo Ing.Mgr.akad.arch., Na dolinách 30/8, Podolí, 14700 Praha 4

Oudes Václav, Nádražní 405, Strakonice II, 38601 Strakonice

#### Způsob ochrany nemovitosti

##### Název

nemovitá kulturní památka

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [nápovědě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice](#)

# Osobní vlastnictví bytů

- zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů
- dodnes přežívající pojmosloví
- Nevyřčený účel zákona
  - vymanit se z přidělovací pravomoci národních výborů
  - možnost vyhnout se předpisům o nadměrných bytech
  - byt mohl mít až 5 místností a 120 m<sup>2</sup>
- institut nebyl hojně využíván (po revoluci 0,75 % bytů v osobním vlastnictví)
- vedle toho institut osobního užívání bytu (§ 152 a násl. z. č. 40/1964 Sb. v původním znění a z. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty)
- a též zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě

# Bytové vlastnictví po revoluci

- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
  - zvláštní druh spoluvlastnictví domu
  - vlastník bytu + spoluvlastník společných částí domu
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
  - § 1158 a násl. – Bytové spoluvlastnictví

# Teoretické koncepce bytového vlastnictví

- Štefan Luby
- Monistické teorie – jediným předmětem vlastnictví je dům, nebo byt (52/1966)
- Dualistické teorie
  - ve spoluvlastnickém pojetí (72/1994)
  - dávající přednost vlastnictví bytu
- Dualisticko-monistická teorie (89/2012)
- Antivlastnické teorie

# Přechodné ustanovení

- § 3063 o. z.: „Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb. [...] vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“
- KANCL [7](#) a [16](#)
- [26 Cdo 3862/2015, publikované jako R 21/2017](#)



# Dva druhy jednotek

- vymezené podle z. v. b.
  - 1 731 324 bytových jednotek (k 1. 1. 2018)
- vymezené podle o. z.
  - 90 399 bytových jednotek (k 1. 1. 2018)

# Aktuální právní úprava

- o. z.
  - § 1158 - § 1222 bytové spoluvlastnictví
    - novela z. č. 163/2020 účinnost od 1. 7. 2020
  - § 1127 právní jednání týkající se společné věci
  - § 214 - § 302 spolek
  - § 118 - § 209 právnické osoby
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- zákon č. 311/2013 Sb.
- zákon č. 67/2013 Sb.

# Jednotka

- § 1159 – jednotku tvoří vždy společně
  - byt jako prostorově oddělená část domu
  - podíl na společných částech nemovité věci
- nemovitá věc
- podlahová plocha - § 2, 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

# Společné části

- základní vymezení - § 1160 odst. 1
- co je vždy společnou částí - § 1160 odst. 2
  - 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
- § 1222
  - výčet společných částí – nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- podíly na společných částech - § 1161
  - Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

# Vznik jednotky

- výstavba domu - § 1163
- zápis do veřejného seznamu § 1164
  - prohlášení vlastníka § 1166
  - dohoda spoluvlastníků / manželů § 1164 odst. 2
- rozhodnutí soudu § 1165

# Prohlášení

- náležitosti § 1166
  - slouží k „rozškátulkování“ domu do jednotek
  - součástí již nemusí být pravidla pro správu
  - pokud však nemá vzniknout SVJ, mělo by prohlášení pravidla pro správu obsahovat (počítá s tím § 1191)
- vady prohlášení § 1168
- změny prohlášení § 1169

# Vady prohlášení

- neurčitě nebo nesprávně vymezená jednotka
- odstraní
  - původce prohlášení
  - vlastníci dotčených jednotek
  - soud
- neurčité nebo nesprávné určení podílu na společných částech – nepřihlíží se k tomu

# Změna prohlášení

- písemný souhlas dotčených vlastníků (oprávněných ze zajištění)
- souhlas většiny hlasů vlastníků jednotek
- souhlas shromáždění není vyžadován
- použije se i na prohlášení podle § 4 z. č. 72/1994 Sb.
- zjednodušený režim § 1169 odst. 2
- možný soudní přezkum jako u rozhodnutí shromáždění



# Práva a povinnosti vlastníků jednotek

- právo užívat byt a společné části domu § 1175
- právo stavebně upravovat byt a povinnost oznámit a umožnit kontrolu prováděných prací (§ 1182)
- právo nahlížet do podkladů ve věcech správy § 1179
- povinnost řídit se pravidly pro správu domu § 1176
- oznamovací povinnost § 1177, § 1182
- povinnost platit příspěvky na správu nemovité věci (§ 1180) a zálohy na služby (§ 1181)
- povinnost zdržet se všeho, co brání údržbě, opravám, atd. § 1183
- povinnost umožnit přístup do bytu § 1183
- právo na náhradu škody vzniklé poškozením jednotky § 1183 odst. 2
- právo rozdělit právo k jednotce na podíly § 1185
- prodej jednotky § 1184

# Převod jednotky

- náležitosti smlouvy – obecná ustanovení o smlouvách
- povinnost převodce předložit nabyvateli potvrzení o dlužích § 1186 odst. 2
- přechod dluhů na nabyvatele § 1186 odst. 2, převodce má postavení ručitele
- předkupní právo prvního nájemce po rozdělení na jednotky § 1187
- převod jednotky v domech právnických osob § 1188

# Správa domu a pozemku

- základní vymezení - § 1189
- podrobněji část čtvrtá nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- bez vzniku SVJ – institut správce
- se vznikem SVJ

# Bez vzniku SVJ

- správce
  - osoba uvedená v prohlášení § 1193
  - majoritní vlastník
  - volba správce
  - práva a povinnosti
  - odvolání správce
- ochrana minoritních vlastníků – hlasování podle podílů (většina hlasů všech vlastníků jednotek) i podle hlav (většina všech vlastníků jednotek)
- solidární odpovědnost vlastníků § 1192

# Společenství vlastníků jednotek

- Zvláštní právnická osoba (korporace)
  - s omezenou subjektivitou – zajišťování správy domu a pozemku
    - § 1194 odst. 1 a § 1195 až 1197
  - a nuceným členstvím
    - § 1194 odst. 2
- Za dluhy společenství členové (vlastníci jednotek) ručí v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech § 1194 odst. 2 věta druhá.

# Společenství vlastníků jednotek

- nevzniká ze zákona
- musí být založeno v domě, v němž je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků – při porušení blokace převodů § 1198 odst. 2
- může být jednočlenné
- založení
  - schválením stanov na ustavující schůzi – většina hlasů všech vlastníků
  - shoda všech vlastníků na obsahu stanov
  - přijetí stanov jediným vlastníkem – nevyžaduje formu veřejné listiny
- vznik – zápisem do veřejného rejstříků § 1204
- stanovy § 1200
- změna stanov
  - není obecně vyžadována forma veřejné listiny pro změnu stanov

# Orgány SVJ - § 1205

- nejvyšší orgán – shromáždění
- statutární orgán – výbor, předseda SVJ
- další orgány (např. kontrolní komise)
- předpoklady pro výkon funkce § 1205 odst. 2
- členem voleného orgánu nemusí být jen vlastník jednotky
- o. z. nestanoví počet členů volených orgánů

# Rozhodování SVJ

- shromáždění vlastníků
  - všichni vlastníci jednotek § 1206
  - počet hlasů vlastníka – odpovídající jeho podílu na společných částech
  - kvorum § 1206 odst. 2
    - pro usnášeníschopnost – přítomnost vlastníků jednotek s většinou hlasů
    - pro přijetí rozhodnutí
      - souhlas většiny přítomných vlastníků
      - stanovy mohou určit vyšší počet hlasů
  - náhradní shromáždění § 1210 – alespoň 40 % všech hlasů
  - hlasování per rollam § 1211 - § 1214
  - působnost § 1208, lze vykonávat i působnost náležející vlastníkům jednotek § 1221 odst. 2
- statutární orgán
  - ostatní případy (to, co nepatří do působnosti shromáždění)



# Soudní přezkum

- jen rozhodnutí shromáždění
  - přijatá - § 1209 odst. 1
  - nepřijatá - § 1209 odst. 3
- nově nejen neplatnost, ale věcný přezkum - § 1209 odst. 2
- neplatnost podle § 258

# Rozhodnutí přijaté shromážděním

- věcné omezení - důležitý důvod
  - záležitost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití
- osobní omezení - přehlasovaný vlastník (22 Cdo 1423/2009; 29 Cdo 924/2012)
  - přišel a hlasoval proti, nebo z objektivních důvodů se nemohl zúčastnit
- časové omezení - prekluzivní lhůta k podání návrhu (26 Cdo 2360/2016)
- dočasný zákaz jednat podle napadeného rozhodnutí (26 Cdo 3645/2016)

# Nahrazení nepřijatého rozhodnutí

- shromáždění byla předložena věc k rozhodnutí
- shromáždění nebylo způsobilé rozhodnout
- důležitý důvod
- aktivní legitimace – vlastník jednotky
- soud „nahradí“ rozhodnutí shromáždění (28 Cdo 5216/2007 – R 17/2009)

# Zrušení SVJ

- zrušení bytového spoluvlastnictví
- dobrovolně založené (v domě bylo méně než 5 jednotek nebo vlastníků, nebo jejich počet klesl pod 5)
- rozhodnutím soudu § 172
- zrušením konkurzu
- neprovádí se likvidace – práva a povinnosti přecházejí poměrně na spoluvlastníky
- zánik výmazem z veřejného rejstříku

# Zrušení bytového spoluvlastnictví

- dohodou spoluvlastníků v písemné formě a zápis do katastru nemovitostí
- dojde-li k jednotě vlastnického práva ke všem jednotkám v domě – písemné prohlášení jediného vlastníka
- nutný souhlas osoby oprávněné z věcného práva

*Děkuji za pozornost*