

## Sbírka zákonů ČR

### Předpis č. 72/1994 Sb.

**Zákon, 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)**

Ze dne 24.03.1994  
Částka 22/1994  
Účinnost od 01.05.1994  
Zrušeno od 01.01.2014 (89/2012 Sb.)

<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>

#### Vyhlášené znění

72  
ZÁKON  
ze dne 24.března 1994,  
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)  
Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

## ČÁST PRVNÍ

### Obecná ustanovení

#### § 1

##### Předmět a rozsah úpravy

- (1) 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.
- (2) Zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.
- (3) Zákon upravuje též práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy podle odstavce 1.
- (4) Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle tohoto zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

#### § 2

##### Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna

a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal,

**b)** bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení,

**c)** nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu<sup>1)</sup> nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,

**d)** domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (dále jen "dům"),

**e)** společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství,

**f)** jednotkou byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona,

**g)** podlahovou plochou bytu podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu,

**h)** podlahovou plochou nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

### § 3

**(1)** Pokud tento zákon nestanoví jinak, práva a povinnosti vlastníků budov a práva a povinnosti spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek (dále jen "vlastník jednotky") upravuje občanský zákoník. Není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka, ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví,<sup>2)</sup> se nepoužijí.

**(2)** Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

### § 4

#### Vznik spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky

Spoluvlastnictví domu podle tohoto zákona představované spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a vlastnictvím jednotky (dále jen "vlastnictví jednotky") může vzniknout buď prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky, nebo smlouvou o výstavbě.

### § 5

#### Prohlášení vlastníka

**(1)** Vlastník budovy může prohlásit, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona. Prohlášení musí mít písemnou formu a musí být o něm učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí. Vkladem do katastru nemovitostí se stane dosavadní vlastník budovy vlastníkem každé jednotky. Spolu s prohlášením se katastrálnímu úřadu zpravidla předkládá smlouva o převodu první jednotky.

**(2)** Vlastník, popřípadě vlastníci všech jednotek v domě mohou prohlásit, že v domě ruší vymezení jednotek podle tohoto zákona. Prohlášení musí mít písemnou formu a musí být o něm učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí. Vkladem do katastru nemovitostí se dosavadní vlastník, popřípadě vlastníci všech jednotek v domě stanou vlastníkem, popřípadě spoluvlastníky

budovy.

**(3)** Prohlášení podle odstavce 1 musí obsahovat

- a)** název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova postavena, a číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí,<sup>3)</sup> čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, popřípadě popis jejich umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově očíslovány,
- b)** popis bytů a nebytových prostorů, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytů nebo nebytových prostorů,
- c)** určení společných částí budovy včetně určení, které části budovy budou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d)** stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,
- e)** název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem práv ve smyslu § 21, a určení práv k němu,
- 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 (dále jen "správce").

**(4)** K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schemata, určující polohu jednotky a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

## ČÁST DRUHÁ

### Převody vlastnictví jednotek a výkon vlastnického práva k jednotkám

#### § 6

#### Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

**(1)** Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí<sup>4)</sup> obsahovat

- a)** název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova nebo dům postaven, a číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí,<sup>3)</sup> číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v budově nebo domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově nebo domě očíslovány,
- b)** popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
- c)** určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d)** stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 8 odst. 2),
- e)** název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, a určení práv k němu, která přecházejí z dosavadního vlastníka jednotky na budoucího vlastníka jednotky,
- f)** práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

**(2)** Ke smlouvě se přikládá půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schemata, určující polohu

jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu, jakož i písemný souhlas k převodu bytu uvedený v § 22 odst. 4, 5 a 7.

## § 7

Převodem vlastnictví k první jednotce za podmínek stanovených tímto zákonem se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu. Ustanovení § 6 platí pro převody vlastnictví těchto jednotek obdobně.

## § 8

### Vlastnictví společných částí domu

(1) Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.

(2) Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.

(3) Ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu<sup>5)</sup> spoluvlastníků společných částí domu se nepoužijí.

## § 9

### Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

(1) Správu, provoz a opravy společných částí domu (dále jen "správa domu") zajišťuje správce.

(2) Správce je povinen nejméně jednou ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti. Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které, pokud jde o jeho činnost, má k dispozici.

(3) Smlouvu o správě domu uzavřenou se správcem lze uzavřít jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců.

## § 10

### Zřízení právnické osoby

(1) Vlastníci jednotek se spolu mohou dohodnout, že zřídí právnickou osobu podle zvláštního zákona,<sup>6)</sup> jejímž účelem bude zejména správa společných částí domu. Tato právnická osoba může být zřízena pouze z vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek, které se nacházejí v jednom domě, mohou zřídit k uvedenému účelu jen jednu právnickou osobu. O zřízení právnické osoby se však spolu mohou dohodnout vlastníci jednotek, které se nacházejí ve více domech.

(2) Pokud vlastníci jednotek zřídili právnickou osobu, plní povinnosti správce tato právnická osoba.

## § 11

### Společenství vlastníků jednotek

(1) Pokud je dům rozdělen na jednotky, které vlastní více než jedna osoba, tvoří vlastníci jednotek společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství").

(2) Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění.

(3) Shromáždění se sejde buď z podnětu správce, nebo z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Shromáždění svolává správce, a to písemně tak, aby vlastníci

jednotek obdrželi oznámení o konání shromáždění alespoň 15 dnů předem.

**(4)** Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); hlasy spoluvlastníků jednotky jsou společné. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů.

**(5)** K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech hlasů.

**(6)** K přijetí usnesení o odvolání a ustanovení správce a o určení jeho práv a povinností a způsobu jeho odměňování je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů.

**(7)** K přijetí usnesení týkajícího se změny účelu užívání stavby a o zcizení společných částí domu, které jsou nezbytné pro zachování účelu užívání stavby, je zapotřebí jednomyslného souhlasu všech vlastníků jednotek.

**(8)** Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.

**(9)** Všechny změny, které se týkají obsahu prohlášení, je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu. Přílohou oznámení katastrálnímu úřadu je zápis z jednání společenství včetně prezenční listiny.

## § 12

Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů (§ 8 odst. 2).

## Práva a povinnosti vlastníků jednotek

### § 13

**(1)** Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

**(2)** Vlastník jednotky je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.

**(3)** Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem společenství. Ustanovení zvláštních předpisů<sup>7)</sup> tím nejsou dotčena.

**(4)** Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky.

**(5)** O nájmu a podnájmu bytu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.<sup>8)</sup> O nájmu a podnájmu nebytového prostoru platí zvláštní předpisy.<sup>9)</sup>

**(6)** Jsou-li v domě prostory a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek, např. kotelny, výměňkové stanice, kryty civilní obrany, prádelny, sušárny a zařízení provozní povahy, přecházejí práva a povinnosti dosavadního vlastníka budovy, týkající se těchto prostorů a zařízení, na vlastníky jednotek, popřípadě jejich právní nástupce nabytím vlastnictví k jednotce.

**(7)** Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se domu, jeho společných částí a pozemku, zejména věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k nim.

### § 14

Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.

### § 15

**(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. Úhrn záloh si určí vlastníci jednotek zpravidla vždy na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek správce po společném projednání věci (§ 11).

**(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 je zřízena právnická osoba (§ 10), jsou finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek.

### § 16

**(1)** Pohledávky vlastníků jednotek vzniklé z neplnění povinností uvedených v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami.

**(2)** O věcech movitých, které jsou v jednotce a patří vlastníkovi jednotky nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, se při výkonu zástavního práva přiměřeně použijí ustanovení o zástavním právu na zajištění nájemného,<sup>10)</sup> s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.

## ČÁST TŘETÍ

### Výstavba domu

#### § 17

**(1)** Vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu si vymezí stavebníci písemnou smlouvou (dále jen "smlouva o výstavbě").

**(2)** Smlouva o výstavbě, její změny a doplňky podléhají vkladu do katastru nemovitostí.

#### § 18

**(1)** Smlouva o výstavbě musí kromě obecných náležitostí obsahovat zejména

**a)** název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba domu prováděna, podle údajů katastru nemovitostí<sup>3)</sup> a úpravu práv k němu,

**b)** číslo bytu nebo nebytového prostoru a pojmenování nebytového prostoru, popřípadě popis jejich umístění v domě, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení,

**c)** určení společných částí domu včetně určení, které části domu budou společné vlastníkům jen některých jednotek,

**d)** stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2), není-li dohodnuto něco jiného,

**e)** způsob správy společných částí domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou

vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce (zástupci) ustanovují a na jakou dobu,

f) způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků.

**(2)** Ke smlouvě o výstavbě se dále připojí půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schemata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu. Po právní moci stavebního povolení se připojí projektová dokumentace, zejména označení jednotlivých podlaží domu s vyznačením jednotlivých jednotek a jejich čísel.

**(3)** Součástí žádosti o stavební povolení je rozhodnutí o povolení vkladu smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí.

**(4)** Práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě přecházejí na právní nástupce účastníků smlouvy.

## § 19

Dům vystavěný podle tohoto zákona se na návrh vlastníků jednotek vyznačí v katastru nemovitostí podle údajů obsažených ve smlouvě o výstavbě (§ 17 a 18) a podle vyhotoveného geometrického plánu, čísla popisného a kolaudačního rozhodnutí.

## ČÁST ČTVRTÁ

### Převod a přechod vlastnictví jednotky

## § 20

S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku nebo jiná práva k němu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.

## ČÁST PÁTÁ

### Práva k pozemku

## § 21

**(1)** S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2).

**(2)** Nejsou-li spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu (§ 8 odst. 2), provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky (§ 6).

**(3)** Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně i pro úpravu práv k pozemku určeného k výstavbě domu. Převod spoluvlastnických podílů k pozemku je součástí smlouvy o výstavbě mezi stavebníky (§ 17).

**(4)** Ustanovení odstavců 1 až 3 platí obdobně i v případě, že vlastník budovy má k pozemku jiné právo než právo vlastnické, zejména právo nájmu. Vlastník pozemku upraví práva k pozemku vlastníků jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## ČÁST ŠESTÁ

### Zvláštní ustanovení

## § 22

### Zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví jednotky

**(1)** Při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout<sup>4)</sup> převod bytu tomuto nájemci. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě.

**(2)** Po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1 má nájemce při převodu bytu právo na jeho přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku. Nabídka k převodu bytu nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu bytu je nájemce za výše uvedených podmínek povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká. Ustanovení § 603 odst. 3 občanského zákoníku platí obdobně.

**(3)** Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí pro pronajaté byty nabyté do vlastnictví podle tohoto zákona nebo podle dosavadních předpisů<sup>11)</sup> a nejedná se o vlastnictví bytu vzniklé podle ustanovení § 7, jestliže nájem bytu byl sjednán s vlastníkem bytu - fyzickou osobou.

**(4)** Smlouvu o převodu vlastnictví bytu ozbrojených složek<sup>12)</sup> lze uzavřít jen s předchozím souhlasem příslušných orgánů ozbrojených složek nebo příslušných ministerstev.<sup>13)</sup>

**(5)** Smlouvu o převodu vlastnictví bytu zvláštního určení<sup>14)</sup> a bytu v domě zvláštního určení<sup>15)</sup> lze uzavřít jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl takový byt zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je k převodu třeba souhlasu okresního úřadu příslušného podle místa stavby.

**(6)** Při převodu vlastnictví jednotky, která je smluvně užívána fyzickou osobou jako ateliér, má dosavadní vlastník jednotky, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout<sup>4)</sup> převod jednotky přednostně jejímu uživateli. To neplatí, jestliže tato jednotka byla nabyta do vlastnictví podle tohoto zákona nebo podle dosavadních předpisů<sup>11)</sup> a nejedná se o vlastnictví jednotky vzniklé podle ustanovení § 7, jestliže nájem jednotky byl sjednán s vlastníkem jednotky - fyzickou osobou. Nepřijme-li uživatel tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být jednotka převedena jiné osobě.

**(7)** Smlouvu o převodu vlastnictví nebytového prostoru sloužícího účelům civilní ochrany lze uzavřít jen po předchozím souhlasu příslušných orgánů.

**(8)** Lhůty uvedené v odstavcích 1, 2 a 6 neběží po dobu řízení o určení platnosti či neplatnosti nabídky.<sup>16)</sup>

### Převody jednotek bytových družstev

#### § 23

**(1)** Byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva (dále jen "družstvo"), jehož nájemcem je fyzická osoba - člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech.

**(2)** 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.<sup>17)</sup>

**(3)** Obdobně se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba - člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce.



## § 24

**(1)** Jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů,<sup>18)</sup> do vlastnictví členů těchto družstev - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci, jsou tyto převody bezplatné.

**(2)** Ustanovení odstavce 1 platí i pro převody bytů, garáží a ateliérů v budovách, které k datu účinnosti tohoto zákona byly ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva,<sup>19)</sup> pokud se převádějí z vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví uvedených družstev do vlastnictví členů - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl na základě skutečností stanovených zákonem.<sup>20)</sup>

**(3)** Ustanovení odstavce 1 platí i pro převody nebytových prostorů vzniklých na základě rozhodnutí o změně užívání stavby<sup>21)</sup> z bytů, garáží a ateliérů uvedených v odstavcích 1 a 2.

**(4)** Je-li v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva nebytový prostor vzniklý na základě rozhodnutí o změně užívání stavby<sup>21)</sup> ze společných prostorů budovy, přechází tento nebytový prostor při převodu jednotek do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Obdobně, jak je uvedeno v předcházejících dvou větách, se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podíleli svými členskými podíly pouze nájemci bytů v budově nebo jejich právní předchůdci. Ustanovení odstavce 1 platí i pro tyto převody nebytových prostorů.

**(5)** Součástí smlouvy o převodu jednotky uzavřené podle odstavce 1 nebo 2 je závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (garáž, ateliér) k datu pravidelné pololetní splátky úvěru ve smyslu odstavce 6. Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku.<sup>22)</sup>

**(6)** Družstvo je povinno použít prostředků získaných v příslušném pololetí od nabyvatelů jednotek ke splacení úvěru věřiteli<sup>23)</sup> (dále jen "banka") 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 potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala.

**(7)** Součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví družstva je 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. Nevyčerpané prostředky určené k vypořádání převede družstvo právnické osobě zabezpečující správu domu (§ 10). Pro použití převedených prostředků platí ustanovení § 15 obdobně. V případě, že správa domu není zajišťována právnickou osobou, převede družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání vlastníku jednotky.

**(8)** Došlo-li k převodu jednotky z vlastnictví družstva do vlastnictví člena před účinností tohoto zákona, jsou družstvo a vlastník jednotky povinni vypořádat prostředky určené k vypořádání, připadající na převedenou jednotku obdobně podle odstavce 7, a to do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona.

**(9)** Převodem jednotky družstva podle ustanovení odstavců 1 až 8 zaniká nárok na vrácení členského podílu připadajícího na převedenou jednotku a členství v družstvu. Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu snižená o hodnotu členského podílu připadajícího na převedenou jednotku, dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, nebo složil-li člen družstva do 30 dnů základní členský vklad.

**(10)** Vypořádací podíl nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle odstavců 1 až 5, se stanoví jako podíl na čistém obchodním jmění družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, včetně nedělitelného fondu, s výjimkou pozemků uvedených v § 21, bytů, garáží a ateliérů uvedených v odstavcích 1 a 2, jejichž nájemcem je fyzická osoba - člen družstva, nebytových prostorů uvedených v odstavcích 3 a 4, a prostředků podléhajících vypořádání podle odstavců 7 a 8. K vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se roční závěrka vztahuje, se nepřihlíží. Nárok na vypořádací podíl může nabyvatel jednotky převést na jinou osobu. Ustanovení § 233 odst. 3 až 5 obchodního zákoníku se nepoužijí. Pro účely zjištění vypořádacího podílu nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle odstavců 1 až 5, se členským vkladem podle § 233 odst. 2 obchodního zákoníku rozumí základní členský vklad.

## § 25

**(1)** Družstvo může vyrovnat vypořádací podíly nabyvatelů jednotek na základě dohody i jinak, než je uvedeno v § 234 odst. 1 obchodního zákoníku.

**(2)** Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, je družstvo povinno uhradit nabyvatelům jednotek nevyrovnané podíly v penězích do pěti let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

**(3)** Ustanovení § 235 odst. 2 obchodního zákoníku se pro tyto účely nepoužije.

## § 26

**(1)** 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 předpisů.

**(2)** Družstvo je 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 odstavce 1.

**(3)** Pro úvěry ponechané družstvu podle odstavce 1 platí ustanovení zvláštních předpisů<sup>24)</sup> o úhradě majetkové újmy bance obdobně. Ustanovení předcházející věty platí obdobně pro úvěry ponechané, popřípadě poskytnuté na základě dodatků uzavřených obdobně podle odstavce 1 před účinností tohoto zákona, pokud byla dodržena ustanovení dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům.<sup>11)</sup>

**(4)** Na zajištění úvěrů ponechaných, popřípadě poskytnutých bankou družstvu podle ustanovení odstavců 1 až 3 vzniká bance zástavní právo. Zástavní právo vázne na nemovitosti družstva, které se úvěry týkají.

**(5)** Dojde-li k převodu jednotky podle § 24 odst. 1, 3 a 4, ustanovení zvláštních předpisů<sup>25)</sup> o povinnosti družstva vrátit státní příspěvky se nepoužije. Totéž platí v případě, že k převodu bytů došlo před účinností tohoto zákona podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům a § 24, 25, 27 až 28c 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.

**(6)** Dojde-li k převodu jednotky družstva, na kterou byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů,<sup>25)</sup> a nejedná se o převod podle ustanovení § 24 odst. 1, 3 a 4, je družstvo povinno vrátit příspěvky státu poskytnuté na výstavbu jednotky, s výjimkou částek poskytnutých podle zvláštních předpisů<sup>26)</sup> na úhradu zvýšených nákladů ztíženého zakládání stavby, na úhradu nákladů spojených s pořízením základního technického vybavení a jiného zařízení vyvolaného obecnou potřebou a na úhradu vícenákladů nezvyšujících standard bydlení, které nebyly vyvolány požadavky družstva. Částka příspěvků, kterou je družstvo povinno vrátit, se snižuje o 1 % ročně počínaje rokem kolaudace stavby.

**§ 27**

**(1)** 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 převáděn byt v této budově, jehož se týká věcné břemeno vzniklé podle zvláštních předpisů,<sup>27)</sup> platí pro nabývání těchto bytů do vlastnictví podle tohoto zákona přiměřeně ustanovení § 24 odst. 6, 7 a 9 a § 26. Ustanovení § 23 platí obdobně.

**(2)** Převádějící je povinen o převodu bytu uvědomit družstvo oprávněné z věcného břemene. Nabyvatel je povinen uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím poskytnutému družstvu připadající na převáděný byt k datu pravidelné pololetní splátky úvěru. Nejde-li o převod bytu do vlastnictví fyzické osoby - nájemce bytu, jehož nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu tímto nájemcem nebo jeho právním předchůdcem, je nabyvatel povinen uhradit družstvu dále částku státního příspěvku vypočteného podle § 26 odst. 6. Vlastnictví k jednotce přechází na nabyvatele až po splnění jeho uvedených povinností.<sup>22)</sup> Povinnost splatit úvěr připadající na převáděný byt podle § 24 odst. 4 a vrátit částku státních příspěvků podle § 26 odst. 6 má družstvo. Ustanovení § 24 odst. 9 platí obdobně.

**(3)** Věcné břemeno vzniklé podle zvláštních předpisů<sup>27)</sup> 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 odstavce 1 věcné břemeno. 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 § 151n odst. 3 občanského zákoníku platí přiměřeně. Ustanovení § 23 platí obdobně.

**§ 28**

Ustanovení § 23 až 27 platí obdobně pro převod jednotek ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev v domech a pro převod bytů uvedených v § 27 odst. 1 v domech, u nichž jsou družstva oprávněna z věcného břemene vzniklého podle zvláštních předpisů.<sup>27)</sup>

**ČÁST SEDMÁ****Vyčlenění části družstva****§ 29**

**(1)** Nájemci nebo vlastníci bytů nebo nebytových prostorů v budově nebo v budovách, popřípadě v domě nebo domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, kteří jsou členy tohoto družstva, mohou rozhodnout o vyčlenění a vzniku nového družstva. Pro platnost rozhodnutí je třeba písemného souhlasu dvoutřetinové většiny všech těchto členů družstva v každé budově, popřípadě domě. Rozhodnutí musí být písemně oznámeno představenstvu družstva. Rozhodnutí lze přijmout nejpozději do 31. prosince 1996. Rozhodnutí nepodléhá schválení členskou schůzí dosavadního družstva.

**(2)** Pro vznik družstva a pro členství v něm jinak platí ustanovení obchodního zákoníku s tím, že členství v dosavadním družstvu se vznikem nového družstva přechází na toto družstvo. Rozhodnutím podle odstavce 1 se dosavadní družstvo nezrušuje.

**(3)** Mezi dosavadním družstvem a novým družstvem se provede vypořádání majetku, práv a povinností, které z dosavadního družstva přecházejí na nové družstvo. Nedojde-li k jiné dohodě, přechází na nové družstvo vlastnictví nebo spoluvlastnictví k budově nebo budovám, popřípadě domu nebo domům uvedeným v odstavci 1. S přechodem vlastnictví nebo spoluvlastnictví k budově nebo budovám, popřípadě domu nebo domům přechází na nové družstvo dnem jeho

vzniku souhrn majetkových hodnot a zdrojů jejich krytí týkajících se této budovy nebo budov, popřípadě domu nebo domů. Vypořádání se provede v poměru součtu vypořádacích podílů členů nového družstva a členů dosavadního družstva. Nárok na vypořádání je splatný uplynutím šesti měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž došlo k vyčlenění a vzniku nového družstva.

## ČÁST OSMÁ

### Společná a přechodná ustanovení

#### § 30

**(1)** Na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku nelze zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na jednotce.

**(2)** Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví,<sup>2)</sup> mají spoluvlastníci jednotky postavení vlastníka jednotky a odpovídají vůči ostatním vlastníkům jednotek v domě společně a nerozdílně.

#### § 31

**(1)** Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před jeho účinností podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé před účinností tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům.

**(2)** Vlastníci bytů nebo nebytových prostorů, jimž vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru vzniklo podle dosavadních právních předpisů, se ode dne účinnosti tohoto zákona považují za vlastníky jednotek podle tohoto zákona a jsou povinni do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem.

**(3)** Nebude-li splněna povinnost stanovená v odstavci 2, může se vlastník jednotky obrátit na soud s návrhem, aby splnění této povinnosti uložil.

#### § 32

U domů ve výstavbě ke dni účinnosti tohoto zákona se na návrh vlastníků jednotek po vydání kolaudačního rozhodnutí provede zápis do katastru nemovitostí podle údajů obsažených ve smlouvě o výstavbě domu uzavřené podle dosavadních předpisů,<sup>11)</sup> geometrického plánu, čísla popisného a kolaudačního rozhodnutí, s uvedením jednotlivých jednotek, jejich vlastníků a spoluvlastnických podílů na společných částech domu, popřípadě pozemku.

#### § 33

**(1)** Pokud byly před účinností tohoto zákona uzavřeny mezi vlastníkem, popřípadě organizací spravující ostatní byty v domě a vlastníky bytů a nebytových prostorů smlouvy o výkonu správy a údržby společných částí a zařízení domu, popřípadě pozemku podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům za pevný roční (měsíční) příspěvek, je vlastník, popřípadě organizace spravující ostatní byty v domě, oprávněn počínaje měsícem následujícím po dni účinnosti tohoto zákona jednostranně příspěvek změnit tak, aby odpovídal ustanovení § 15 odst. 1.

**(2)** Vlastník, popřípadě organizace spravující dosud nepřevedené jednotky v domě, je oprávněn počínaje měsícem následujícím po dni účinnosti tohoto zákona vlastníkům jednotek jednostranně upravit úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostorů podle zvláštních předpisů.<sup>28)</sup>

## ČÁST DEVÁTÁ

**Doplnění zákona České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona České národní rady č. 18/1993 Sb., zákona č. 322/1993**

**Sb. a zákona č. 42/1994 Sb.****§ 34**

Zákon České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona České národní rady č. 18/1993 Sb., zákona č. 322/1993 Sb. a zákona č. 42/1994 Sb., se mění a doplňuje takto:

1. V § 20 odst. 6 písm. a) se slovo "nemovitostem" nahrazuje slovem "majetku".
2. V § 20 odst. 6 písm. f) se tečka na konci nahrazuje čárkou a připojují se nová písmena g), h) a i), která znějí:

"g) převody bytů, garáží a ateliérů podle zvláštních předpisů,<sup>12a)</sup>

h) převody rodinných domků<sup>12b)</sup> a garáží z majetku bytových družstev do vlastnictví členů těchto družstev - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k rodinnému domku nebo garáži vznikl po splacení členského podílu těmito členy nebo jejich právními předchůdci,

i) převody a přechody majetku bytového družstva v souvislosti s vyčleněním části bytového družstva.<sup>12c)</sup>".

Poznámky č.12a), 12b) a 12c) pod čarou znějí:

"12a) § 24 odst. 1 až 4 zákona 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).

12b) § 2 odst. 2 písm. a) vyhlášky Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí ČSR, Ministerstva financí SSR a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.

12c) Např. § 29 zákona č. 72/1994 Sb."

**ČÁST DESÁTÁ****Doplnění zákona České národní rady č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích vybíraných správními orgány České republiky, ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb.****§ 35**

Zákon České národní rady č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích vybíraných správními orgány České republiky, ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., se doplňuje takto:

§ 9 odst. 3 se doplňuje o větu, která zní: "Od poplatků jsou též osvobozeny úkony spojené s převodem bytu, garáže a ateliéru podle zvláštních předpisů.<sup>4a)</sup>".

Poznámka č.4a) pod čarou zní:

"4a) § 24 odst. 1 a 2 zákona 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)".

**ČÁST JEDENÁCTÁ**

## Ustanovení závěrečná

### § 36

Ministerstvo financí upraví právním předpisem způsob stanovení výše náhrady při vyvlastnění jednotky.

### § 37

Zrušují se:

1. Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb., zákona č. 509/1991 Sb., zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a zákona č. 264/1992 Sb.
2. Ustanovení § 25 a § 27 až 28a a § 28c 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.
3. Nařízení vlády České republiky č. 283/1990 Sb., kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví.
4. Vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České socialistické republiky a Ministerstva financí Slovenské socialistické republiky č. 47/1978 Sb., o prodeji bytů z národního majetku občanům a o finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů, ve znění vyhlášek č. 2/1982 Sb., č. 160/1983 Sb. a č. 611/1992 Sb.

### § 38

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. května 1994.

---

Uhde v. r.

Havel v. r.

Klaus v. r.

---

## Poznámky pod čarou

<sup>1)</sup> § 121 odst. 2 občanského zákoníku.

<sup>2)</sup> § 136 a násl. občanského zákoníku.

<sup>3)</sup> § 5 odst. 1 zákona ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

<sup>4)</sup> § 43 a násl. občanského zákoníku.

<sup>5)</sup> § 140 až 142 občanského zákoníku.

<sup>6)</sup> Např. § 56 a násl., § 105 a násl., § 221 a násl. obchodního zákoníku.

<sup>7)</sup> § 54 a násl. zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8)</sup> § 685 a násl. občanského zákoníku.

<sup>9)</sup> Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>10)</sup> § 672 občanského zákoníku.

<sup>11)</sup> § 872 odst. 7 a 8 občanského zákoníku.

- 12) § 7 odst. 1 písm. c) zákona ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
- 13) § 7 odst. 3 zákona ČNR č. 102/1992 Sb.
- 14) § 9 zákona ČNR č. 102/1992 Sb.
- 15) § 10 zákona ČNR č. 102/1992 Sb.
- 16) § 39 a 43a občanského zákoníku.  
§ 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.
- 17) Zákon č. 528/1990 Sb., devizový zákon, ve znění zákona č. 228/1992 Sb.
- 18) Např. vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České socialistické republiky, Ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění vyhlášek č. 74/1989 Sb., č. 73/1991 Sb. a č. 398/1992 Sb.
- 19) Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy.
- 20) Zejména § 685 a násl. a § 871 občanského zákoníku.
- 21) § 85 zákona č. 50/1976 Sb.
- 22) § 36 občanského zákoníku.
- 23) § 503 odst. 3 obchodního zákoníku.  
Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.
- 24) § 45 zákona č. 21/1992 Sb.
- 25) Např. § 6 odst. 6 vyhlášky č. 136/1985 Sb.
- 26) Např. § 5 odst. 6 a 7 a § 9 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 136/1985 Sb.
- 27) § 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.
- 28) Zákon č. 526/1990 Sb.  
Vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České republiky a Ministerstva financí Slovenské republiky č. 580/1990 Sb., kterou se provádí zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění vyhlášky č. 580/1992 Sb.

## Souvislosti

### Je prováděn předpisem

- 322/2000 Sb. Nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytu
- 371/2004 Sb. Nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

### Je dotčen nálezem Ústavního soudu

- 280/1996 Sb. Nález ÚS ČR o zrušení ust. § 22 odst. 4 č. 72/1994 Sb., o úpravě zák. o vlastnictví bytů, a zamítnutí návrhu na zrušení ust. § 7 odst. 3 č. 102/1992 Sb.
- 128/2001 Sb. Nález ÚS ČR o zamítnutí a odmítnutí návrhu na zrušení některých ust. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a vlastnické vztahy k

## bytům a nebytovým prostorům

**Přechodná ustanovení zavedena předpisy**

- 103/2000 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. 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
- 451/2001 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, a některé další zákony
- 345/2009 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, a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

**Je republikován předpisem**

- 2/2001 Sb.** Úplné znění zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), jak vyplývá ze změn provedených nálezem Ústavního soudu uveřejněným pod č. 280/1996 Sb., zákonem č. 97/1999 Sb. a zákonem č. 103/2000 Sb.
- 65/2002 Sb.** Úplné znění zákona 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), jak vyplývá z pozdějších změn

**Je zrušen předpisem**

- 89/2012 Sb.** Občanský zákoník (nový)

**Je měněn**

- 273/1994 Sb.** Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění zákona č. 72/1994 Sb. a zákona č. 85/1994 Sb.
- 280/1996 Sb.** Nález ÚS ČR o zrušení ust. § 22 odst. 4 č. 72/1994 Sb., o úpravě zák. o vlastnictví bytů, a zamítnutí návrhu na zrušení ust. § 7 odst. 3 č. 102/1992 Sb.
- 97/1999 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
- 103/2000 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. 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

- 229/2001 Sb. Zákon, 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
- 451/2001 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, a některé další zákony
- 320/2002 Sb. Zákon o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů
- 437/2003 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony
- 171/2005 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
- 179/2005 Sb. Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zrušení Fondu národního majetku České republiky
- 296/2007 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé zákony v souvislosti s jeho přijetím
- 227/2009 Sb. Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech
- 345/2009 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, a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- 340/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí
- 344/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva a o změně některých zákonů

## Mění

- 42/1992 Sb. Zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
- 357/1992 Sb. Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- 368/1992 Sb. Zákon České národní rady o správních poplatcích

## Zrušuje předpis

- 52/1966 Sb. Zákon o osobním vlastnictví k bytům
- 47/1978 Sb. Vyhláška federálního ministerstva financí, ministerstva financí České socialistické republiky, ministerstva financí Slovenské socialistické republiky, Českého cenového úřadu a Slovenského cenového úřadu o prodeji bytů z národního majetku občanům

a o finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů

283/1990 Sb.

Nařízení vlády České republiky, kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví

**Verze**

č.	Znění od	Novely	Poznámka
15.	01.01.2014	89/2012 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb.	Zrušeno.
14.	01.07.2010	227/2009 Sb.	
13.	01.01.2010	345/2009 Sb.	
12.	01.01.2008	296/2007 Sb.	
11.	30.04.2005	179/2005 Sb.	
10.	27.04.2005	171/2005 Sb.	
9.	01.01.2004	437/2003 Sb.	
8.	01.01.2003	320/2002 Sb.	
7.	31.12.2001	451/2001 Sb.	
6.	30.06.2001	229/2001 Sb.	
5.	01.07.2000	103/2000 Sb., 451/2001 Sb.	
4.	25.05.1999	97/1999 Sb.	
3.	01.11.1996	280/1996 Sb.	
2.	01.01.1995	273/1994 Sb.	
1.	01.05.1994		Počátek účinnosti.
0.	29.04.1994		Vyhlášené znění.