

**Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní  
legislativy při Ministerstvu spravedlnosti  
- k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ**

---

**Dotčené ustanovení:**

- § 3063 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“)

**Stanovisko:**

*Po nabytí účinnosti NOZ bude vlastník jednotky vzniklé před účinností NOZ (a vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů) převádět stále tuto (starou) jednotku, jak je zapsána v katastru nemovitostí.*

**Odůvodnění:**

Podle ustanovení § 3063 NOZ: „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., 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, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“

NOZ mění věcnou podstatu jednotky. Dle současné právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů je vlastnictví tvořeno jednotlivými objekty (jednotkou a dále podílem na společných částech domu), avšak dle úpravy NOZ (§ 1159) tvoří byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci jeden vlastnický objekt (jednotku). Byt a podíl na společných částech nemovité věci jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Předmětem vlastnictví není dle NOZ byt, ale jednotka. Jednotka je dle ustanovení § 1159 NOZ (na rozdíl od současné právní úpravy) věcí nemovitou. Po nabytí účinnosti NOZ povede katastr nemovitostí seznam jak jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tak jednotek vymezených podle NOZ (§ 3 odst. 1 d) a e) vládního návrhu zákona o katastru nemovitostí, který nabyde účinnosti k 1. lednu 2014).

Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklých před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále zákon o vlastnictví bytů jednak z hlediska předmětu převodu vlastnického práva (budou převáděny jednotky vymezené dosavadním zákonem o vlastnictví bytů), jednak z hlediska povinných náležitostí smlouvy stanovených zákonem o vlastnictví bytů (pokud jde o označení předmětu převodu a další náležitosti předepisované v § 6 zákona o vlastnictví bytů). K transformaci na (nové) jednotky vymezené NOZ by došlo teprve tehdy, pokud by vlastníci jednotek změnili prohlášení dle § 1169 NOZ.

---

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně k němu dne 19. 4. 2013 vyjádřili souhlas členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

Členové jmenováni do Expertní skupiny jsou odborníky z řad akademické obce, členové Legislativní rady vlády, zástupci soudů a další právní autority. Činnost členů Expertní skupiny spočívá v konzultaci k doprovodné legislativě nového soukromého práva a také ve zpracování odborných stanovisek k některým interpretačním problémům.



evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM  
LIDSKÉ ZDROJE  
A ZAMĚSTNANOST



PODPORUJEME  
VAŠI BUDOUCNOST  
[www.esfcr.cz](http://www.esfcr.cz)

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy vznikla v rámci projektu Nové soukromé právo (reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003) financovaného z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.