



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

Vzdělávání úředníků státní správy a samosprávy v oblasti nového soukromého práva a doprovodné legislativy, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/B6.00021

**Projekt je financován z Evropského sociálního
fondu prostřednictvím Operačního programu
Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního
rozpočtu ČR.**



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

Spoluvlastnictví



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Obsah

- **institut spoluvlastnictví a jeho ochrana**
- **zákonné předkupní právo**
- **správa společné věci**
- **oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví**
- **osud věcného břemene při oddělení věci**
- **přídavné spoluvlastnictví**

Institut spoluvlastnictví

- podílové spoluvlastnictví
- bytové spoluvlastnictví
- přídatné spoluvlastnictví

Ochrana spoluvlastnictví

- spoluvlastníci mohou na obranu proti třetím osobám, které zasahují do jejich vlastnického práva, použít stejné prostředky obrany, jako může použít výlučný vlastník
- žaloba na vydání věci
- zápůrčí žaloba

Rozdělení plodů a užitků v rámci spoluvlastnictví

Příklad z praxe:

Bytový dům ve spoluvlastnictví osoby A s podílem $\frac{1}{2}$, osoby B s podílem $\frac{1}{4}$ a osoby C s podílem $\frac{1}{4}$ má pět bytových jednotek. Všechny jednotky jsou pronajímány s měsíčním nájemem ve výši 6.000,- Kč. Tento předmět spoluvlastnictví generuje měsíční plody ve formě finančních prostředků ve výši 30.000,- Kč. Plody a užitky si spoluvlastníci rozdělí podle velikosti jejich podílů. Tedy spoluvlastníkovi A připadne 15.000,- Kč a spoluvlastníkům B a C připadne každému 7.500,- Kč.

Spoluvlastnický podíl

- představuje míru účasti spoluvlastníka na rozhodování o společné věci
- podíl (narozdíl od předmětu spoluvlastnictví) je **výlučným** majetkem spoluvlastníka

Zákonné předkupní právo

- spoluvlastnictví založené pro případ smrti nebo jinou právní skutečností
- u bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu

Správa společné věci

- spoluvlastníci rozhodují o běžné správě většinou hlasů
- neobeslaný spoluvlastník může podat návrh ohledně neúčinnosti rozhodnutí
- o zatížení společné věci a omezení práva spoluvlastníků na dobu delší než 10 let je třeba souhlasu všech spoluvlastníků
- zřízení zástavního práva při zlepšení společné věci souhlas 2/3 většiny



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Správce společné věci

- nová úprava v NOZ
- má postavení příkazníka
- správci náležití náhrada účelně vynaložených nákladů

Zhodnocení věci bez souhlasu ostatních spoluvlastníků

Příklad z praxe:

Čtyři spoluvlastníci mají ve spoluvlastnictví internetovou kavárnu, z čehož každý vlastní podíl ve výši $\frac{1}{4}$. Spoluvlastník A se rozhodne bez souhlasu ostatních koupit do počítačů nový hardware – grafickou kartu. Grafická karta na každý z 10 počítačů stojí 5.000,-Kč. Vzhledem k tomu, že ostatní komponenty počítačů jsou zastaralé a výměna jediného komponentu je nezrychlí, hodnota každého počítače v důsledku nákupu karet stoupne pouze o 1000,- Kč, tedy celkem došlo ke zhodnocení o 10.000,- Kč. **A má nárok na náhradu nákladů pouze ve výši 7.500,- Kč (tedy každý spoluvlastník uhradí 2.500,- Kč) – i když do zlepšení věci vložil 50.000,- Kč.**



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Oddělení ze spoluvlastnictví

Zrušení spoluvlastnictví

§ 1140 odst. 1 NOZ: „Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.“

§ 1140 odst. 2 NOZ: „Každý ze spoluvlastníků může kdykoliv **žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví**, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.“

Osud věcného břemene při rozdělení věci

- osud věcného břemene při rozdělení panující věci (§ 1151 NOZ)
- osud věcného břemene při rozdělení zatížené věci (§ 1152 NOZ)

Ochrana třetích osob při rozdělování společné věci

Příklad z praxe:

Zahrada je ve spoluvlastnictví osoby A a B a je zatížena služebností stezky, protože soused A a B má vedlejší zahradu, ke které nevede přístupová cesta. V případě, že se osoby A a B rozhodnou zrušit spoluvlastnictví, se nesmí stát, že jejich soused přijde v důsledku tohoto zrušení o své věcné právo (služebnost stezky).



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Přídavné spoluvlastnictví

- věc náležející společně několika vlastníkům samostatných věcí
- věc tvoří místě i účelem vymezený celek
- věc slouží společnému účelu

Děkuji za pozornost.



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz