

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta



Ivo Smrž

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DLE ÚPRAVY
OBSAŽENÉ V Z. Č. 89/2012 SB.**

Diplomová práce

Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, 12. 3. 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 12. 3. 2014

Ivo Smrž

Poděkování

Rád bych poděkoval panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za cenné rady, podnětnou diskusi a ochotu při vedení této práce. PhDr. Pavlu Baranovi, CSc. patří velký dík, jelikož bez něj by tato diplomová práce vůbec nevznikla. Za cenné informace též děkuji JUDr. Marku Novotnému, za praktické rady a trpělivost při neustálých dotazech na problematiku společenství vlastníků jednotek také Mgr. Václavu Vondráškovi. Závěrem bych rád poděkoval za podporu své rodině.

Praha, březen 2014

Ivo Smrž

Obsah

1	Úvod	5
2	Koncepce právní úpravy vlastnictví bytů	7
3	Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů po roce 1945 na našem území	8
3.1	Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.....	8
3.2	Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů	9
3.2.1	Základní pojmy	9
3.2.2	Správce společných částí domu	11
3.3	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.....	12
3.3.1	Koncepce právní úpravy	12
3.3.2	Základní pojmy	13
3.3.2.1	Dům, budova	14
3.3.2.2	Byt, nebytový prostor	15
3.3.2.3	Jednotka.....	15
3.3.3	Osoba odpovědná za správu domu	16
4	Správa domu a pozemku, společné části nemovité věci.....	16
4.1	Správa domu a pozemku	16
4.1.1	Prováděcí právní předpis dle § 1222 NOZ	17
4.1.2	Závěr	18
4.2	Společné části nemovité věci	19
4.2.1	Úvod.....	19
4.2.2	Zákonné vymezení společných částí.....	20
4.2.2.1	Společné části přenechané k výlučnému užívání	22
4.2.3	Podzákoné vymezení společných částí	22
5	Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba	23
5.1	Pojem.....	23
5.2	Členství ve společenství, zákaz podnikání, ručební povinnost	24
5.3	Majetkové dispozice a zajištění dluhu	25
5.4	Právní jednání společenství.....	25

5.5	Uplatňování práv vadou jednotek	26
5.6	Sdružování.....	27
5.7	Založení a vznik společenství	27
5.7.1	Úvod.....	27
5.7.2	Vznik jednotky.....	28
5.7.2.1	Výstavba.....	28
5.7.2.2	Zápis do veřejného seznamu	28
5.7.2.3	Rozhodnutí soudu.....	29
5.7.3	Založení společenství.....	29
5.7.3.1	Založení společenství dle § 1198 odst. 1 NOZ	30
5.7.3.2	Blokace převodů jednotek.....	32
5.7.3.3	Zvláštní ustanovení § 1202 odst. 1 a § 1203 NOZ.....	32
5.7.3.4	Proces založení společenství dle § 1198 odst. 1 NOZ	34
5.7.4	Dobrovolné založení společenství	34
5.7.5	Vznik společenství.....	35
6	Stanovy společenství	36
6.1	Úvod.....	36
6.2	Dosavadní právní úprava v ZoVB, vzorové stanovy	36
6.3	Přijetí a změna stanov	37
6.4	Forma stanov	38
6.5	Náležitosti stanov	38
6.6	Závěr	40
7	Základní práva a povinnosti vlastníka jednotky jako člena společenství.....	40
7.1	Pravidla pro správu domu	41
7.2	Oznamovací povinnost.....	42
7.3	Informace o správě nemovité věci	44
7.4	Příspěvek na správu domu a pozemku	44
7.5	Zálohy na plnění spojená s užíváním jednotky	45
7.6	Zpřístupnění jednotky při provádění stavebních úprav.....	46
7.7	Povinnost respektovat rozhodnutí o údržbě nemovité věci.....	47
7.8	Nařízení nedobrovolného prodeje jednotky	48
7.9	Spoluvlastnictví jednotky.....	49

7.10	Přechod dluhů při převodu jednotky	50
8	Orgány společenství	51
8.1	Úvod.....	51
8.2	Volené orgány společenství	51
8.2.1	Způsobilost být členem voleného orgánu	51
8.2.2	Informační povinnost.....	53
8.2.3	Rozhodování volených orgánů	53
8.2.4	Funkční období	54
8.2.5	Osobní výkon funkce	54
8.2.6	Péče řádného hospodáře.....	54
8.2.7	Statutární orgán.....	55
8.2.7.1	Obecně – právní jednání právnické osoby	55
8.2.7.2	Statutární orgán společenství	55
8.2.8	Kontrolní komise	57
8.2.9	Další volené orgány	57
8.2.10	Závěr	57
8.3	Shromáždění.....	58
8.3.1	Úvod.....	58
8.3.2	Výpočet velikosti podílu vlastníka na společných částech.....	58
8.3.3	Usnášeníschopnost shromáždění	60
8.3.4	Hlasovací kvora	60
8.3.5	Zastupování člena společenství na shromáždění	62
8.3.6	Svolání a zahájení shromáždění.....	62
8.3.6.1	Oprávněné subjekty.....	62
8.3.6.2	Pozvánka na shromáždění	63
8.3.6.3	Podrobnosti svolání a zahájení shromáždění	63
8.3.7	Zápis ze shromáždění.....	64
8.3.8	Působnost shromáždění.....	64
9	Soudní ingerence do rozhodování shromáždění.....	71
9.1	Dosavadní právní úprava.....	71
9.2	Rozhodnutí soudu dle § 1209 odst. 1 NOZ.....	71
9.2.1	Přehlasovaný vlastník	71

9.2.2	Důležitý důvod.....	72
9.2.3	Lhůta k podání návrhu	73
9.3	Rozhodnutí soudu dle § 1209 odst. 2 NOZ.....	73
9.4	Spolková úprava.....	74
10	Rozhodnutí mimo zasedání.....	75
10.1	Dosavadní právní úprava.....	75
10.2	Rozhodnutí mimo zasedání dle § 1210 odst. 1 NOZ	76
10.3	Rozhodnutí mimo zasedání dle § 1210 odst. 2 NOZ	76
10.4	Obligatoční náležitosti pro postup rozhodování mimo zasedání.....	76
10.4.1	Náležitosti návrhu	76
10.4.2	Náležitosti vyjádření vlastníka.....	77
10.5	Oznámení výsledku hlasování.....	77
10.6	Kvorum pro přijetí rozhodnutí	78
11	Zrušení a zánik společenství	78
11.1	Dosavadní právní úprava.....	78
11.2	Nová právní úprava	79
11.2.1	Zrušení zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám.	79
11.2.2	Zrušení rozhodnutím vlastníků jednotek.	79
11.2.3	Další způsoby zrušení.	80
11.3	Likvidace, přechod práv a povinností	81
11.4	Zánik společenství.....	81
12	Závěr	81

1 Úvod

Jednou ze základních sociálních potřeb člověka je bydlení. Ze statistik Českého statistického úřadu za rok 2011¹ vyplývá, že v České republice existuje k tomuto datu celkem přibližně 4,8 mil. bytů, z nichž 4,1 mil. je obydlených. Z toho asi 2,3 mil. bytů se nachází v rodinných domech a 2,4 mil. bytů v domech bytových. Celkem v nich bydlí 10,1 mil. lidí.

Pro člověka žijícího v 21. století v České republice je též důležitý jeho právní vztah k bytu, tedy titul pro jeho užívání. Nejsilnějším titulem je vlastnické právo. Pro vlastníka může být důležitá nejen sociální funkce bytu (využívá ho k uspokojení své bytové potřeby či potřeby svých blízkých), ale i ta ekonomická – jednak objekt s výraznou majetkovou hodnotou, kterou lze (např. prostřednictvím pronájmu) ještě zvyšovat. Pro zachování obou těchto funkcí by vlastníku nemělo být lhostejno, jak je o jeho byt pečováno.

Jak již bylo uvedeno výše, může se byt nacházet v rodinném domě, kdy jeho vlastníkem může být jedna či více osob. Péče o rodinný dům se právně komplikuje v případech, že je takových oprávněných osob více, tedy že je dům ve spoluvlastnictví.

Byty se ovšem mohou nacházet i v bytovém domě. Vlastní-li pak takový dům více osob, je péče o něj v právním smyslu značně komplikovaná. Nejen pro odstranění těchto komplikací a pro určitou větší míru komfortu při jeho správě, ale i kvůli hospodářskému hledisku, umožňuje zákonodárce na našem území rozdělení domu na jednotlivé byty, které budou ve výlučném vlastnictví. Problém, který se s tímto řešením váže, je péče o ty části domu, které užívají určitým způsobem všichni vlastníci bytů (např. chodby, střechy, výtahy apod.).

Řešením je právní institut společenství vlastníků jednotek. Společenství je právnická osoba, jejímž účelem je právě péče (správa) o ty části domu, které jsou užívány všemi vlastníky (společné části nemovité věci). Celkový počet společenství na území ČR byl v roce 2011 přes 50 000. Společenství pečovalo o bezmála 1,2 mil. bytů, což představuje přibližně 25 % všech bytů na území ČR. Lze tedy říci, že se problematika společenství týká každého čtvrtého Čecha.

Předmětem této diplomové práce je tedy právní úprava společenství vlastníků jednotek, jež je obsažena v novém občanském zákoníku účinném od 1. 1. 2014. Nový

¹ Informace dostupné na <http://www.czso.cz>.

občanský zákoník ruší dosavadní zákon o vlastnictví bytů, který sice vykazoval značné nedostatky, v posledních letech měl být zásadně novelizován (a nebyl), avšak nejen právní veřejnost, ale především laikové, se v něm určitým způsobem naučili orientovat. Téma jsem si zvolil nejen z důvodu, že sám ve společenství vlastníků jednotek bydlím, ale i z důvodu zajímavosti a užitečnosti této úpravy.

V práci si dávám za cíl vysvětlit základní instituty a pojmy, které jsou pro společenství zásadní. Jelikož orgány společenství hrají podle mého názoru v jeho každodenním životě významnou roli, je na ně v práci kladen určitý důraz. V práci nereflektuji všechna přechodná ustanovení vztahující se ke společenství, jelikož předmětem práce není srovnání dosavadní a nové právní úpravy (komparatistika), i když na určitých místech, zejména tam, kde je to vhodné či kde proběhla zásadní změna, dosavadní právní úpravu stručně zmiňuji.

Struktura práce bude následující: Nejprve vymezím základní teoretické koncepty vlastnictví bytů s jejich reflexí do historického vývoje právní úpravy po 2. světové válce na našem území. Poté bude následovat obecný úvod do problematiky právní úpravy obsažené v novém občanském zákoníku. Dále vysvětlím zásadní pojmy nezbytné pro pochopení účelu společenství. Poté se zabývám již samotným společenstvím, jeho právní osobností a právním jednáním, jeho založením a vznikem, stanovami, právy a povinnostmi vlastníků jednotek jako členů společenství, jeho orgány. Na závěr uvádím zrušení a zánik společenství.

Ač se tak na první pohled nezdá, je nová právní úprava daleko složitější, než ta podle dosavadního zákona o vlastnictví bytů. Podle nového občanského zákoníku bude třeba na právní poměry společenství užít v první řadě speciální ustanovení o společenství obsažené v pasáži o bytovém spoluvlastnictví. Jelikož se jedná o spoluvlastnictví, bude třeba užít přiměřeně i obecnou úpravu spoluvlastnictví. Společenství je právnická osoba, tedy bude nutno aplikovat i obecnou úpravu právnických osob, a jelikož je společenství spolkem sui generis, i úpravu určenou pro korporace a spolky. Nesmím opomenout ani prováděcí právní předpis, který upravuje další podrobnosti týkající se mj. i společenství.

Tvorba této práce byla složitá z důvodu neexistence praxe a závazných výkladů učiněných soudy České republiky k aplikaci nového občanského zákoníku. V práci uvádím nejen většinové názory, ale i ty menšinové, jelikož nikdo z nás v této době

nemůže vědět, zdali ten menšinový nebude nakonec pro praxi ten závazný. Velmi si proto vážím všech, kteří mi byli při tvorbě této práce nápomocni. Pokud práce pomůže některým společenstvím v jejich každodenním životě, budu za to rád.

Práce je zpracována podle právního stavu účinného k 1. 1. 2014.

2 Koncepce právní úpravy vlastnictví bytů

Jednotlivé možné teoretické koncepce vlastnictví bytů rozpracoval profesor Štefan Luby v sedmdesátých letech minulého století²:

- a) Monistická koncepce uznává vlastnické právo buď pouze k domu, nebo k bytu jako prostorově vymezené části domu. Pokud bude preferován dům, proklamuje se jeho nedělitelnost a byt pak není předmětem vlastnictví, právně neexistuje. Bude-li preferován naopak byt, poté nebude existence společných částí domu uznávána, či nebude uznáváno vlastnické právo k nim.
- b) Dualistická koncepce považuje jak dům, tak i byt za předmět vlastnického práva. Hlavním předmětem vlastnického práva je však dům. Další dělení v rámci této kategorie závisí na skutečnosti, zda se bude předpokládat celistvost spoluvlastnictví a vlastnictví, nebo akcesorita vlastnictví bytu k spoluvlastnictví domu.
- c) Dualisticko-monistická koncepce uznává dům i byt jako samostatné předměty vlastnického práva, avšak kvůli jejich reálné nedělitelnosti je považuje za jeden celek. Pokud bude v rámci této koncepce kladen důraz na předmět vlastnictví, bude byt a dům ve spoluvlastnictví, ovšem s podíly nikoliv ideálními, nýbrž reálnými. Při kladení důrazu na subjekt, kterému náleží vlastnické právo, bude existovat určité zvláštní společenství vlastníků, které bude společenstvím sui generis.

² Shrnutí jednotlivých koncepcí viz např. DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 11-12. NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 1-5.

- d) Antivlastnická teorie nepovažuje byt jako předmět vlastnického práva vůbec, případně stanoví, že k bytu existuje jiné majetkové právo než právo vlastnické.

Je však nutné zmínit, že se jednotliví zákonodárci v konkrétních případech určitým způsobem odchylojí v regulatorním přístupu k úpravě vlastnictví bytů. Nepovažují tedy výše uvedené koncepce jako určité dogma, nýbrž jako zdroj inspirace pro legislativní úpravu.

3 Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů po roce 1945 na našem území

3.1 Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

Vůbec prvním zákonem, který na našem území upravoval otázku vlastnictví bytů, byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Důvod, kvůli kterému byl zákon přijat, uvedl zákonodárce v § 1: „Ve snaze rozšířit možnosti uspokojování bytových potřeb občanů, kteří si je chtějí řešit z vlastních prostředků, uzákoňuje se právo osobního vlastnictví k bytu v obytném domě.“ JUDr. Tomáš Dvořák ve své monografii³ uvádí, že důvodem bylo jednak urychlení bytové výstavby, jelikož její celkový stav po druhé světové válce byl neuspokojivý, jednak určité potření výstavby rodinných domů, jež byla oproti bytovým domům finančně nákladnější a vyžadovala větší množství stavebních pozemků.

Zákon stavěl na určité modifikaci monistické koncepce bytového vlastnictví, kdy předmětem vlastnického práva byl byt. Společné části domu byly „pouze“ v osobním podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytů.

Ovšem samotná aplikace tohoto zákona nebyla příliš častá. Pravděpodobně tomu tak bylo zejména s ohledem na politické a ideové poměry. Vlastnické právo občana k bytu mohlo vzniknout výstavbou, převodem ze státního socialistického vlastnictví, nebo převodem a přechodem vlastnictví mezi občany. Převod ze státního socialistického vlastnictví se mohl původně provést ovšem pouze v případě, že byl převáděn celý bytový dům, což nebylo pravidlem a byty se tak v široké míře nepřeváděly.⁴ Nutné je také zmínit, že se zákon nevztahoval na družstevní výstavbu, která byla v tehdejší době preferovanou a značně podporovanou formou bydlení občanů.

³ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 8-9.

⁴ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 6.

3.2 Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

Po pádu komunistického režimu, zejména s ohledem na hospodářské a ideologické změny, byla potřeba nově upravit otázku vlastnictví bytů s ohledem na plánovanou privatizaci státního a obecního bytového fondu včetně převodů bytů ve vlastnictví družstev jejím nájemcům.⁵

Východiskem byla v první řadě zásadní novela tehdejšího občanského zákoníku (z. č. 40/1964 Sb.). Novela byla provedena zákonem č. 509/1991 Sb., který stanovil, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Důležité je zdůraznit, že občanský zákoník nepovažoval byty a nebytové prostory za věci, a to s ohledem na jejich povahu - jsou sice vymezeny jako reálné části domu, avšak je od něj nelze reálně oddělit. Vlastník bytu a nebytového prostoru s nimi nemohl také libovolně nakládat jako jiný vlastník s věcí, nemohl je zejména zničit.⁶

Občanský zákoník dále stanovil, že problematiku vlastnictví bytů a nebytových prostor upravuje zvláštní zákon. Tímto zvláštním zákonem byl právě 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, dále jen ZoVB).

ZoVB vycházel z dualistické koncepce vlastnictví bytů. Hlavním předmětem vlastnického práva byla budova (dům), vedlejším byt.⁷ Spoluvlastník domu, tedy vlastník bytu (či nebytového prostoru), je pak i podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.⁸ Opačný názor vyjadřuje JUDr. Tomáš Dvořák⁹, který za hlavní předmět vlastnického práva považuje byt (či nebytový prostor) a za vedlejší pak dům.

3.2.1 Základní pojmy

V § 2 ZoVB definoval základní pojmy důležité pro vlastnictví bytů:
Budovou rozuměl trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je

⁵ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 9.

⁶ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 7-9.

⁷ Např. Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000: „Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí).“

⁸ § 1 odst. 1 ZoVB.

⁹ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 13.

prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Budova jako celek byla tedy dle § 119 odst. 2 občanského zákoníku věc nemovitá. Definici budovy obsahoval i veřejnoprávní předpis – katastrální zákon. Ten ji vymezoval obdobně jako ZoVB, nicméně navíc požadoval, aby byla stavbou nadzemní.¹⁰ Výjimkou je ovšem samozřejmě požadavek dvou prostorů, což je důsledkem koncepce spoluvlastnictví.

Budovou ovšem na základě rozhodnutí vlastníka šlo považovat i sekci se samostatným vchodem, avšak pouze v případě, že je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

Za takovou sekci si lze představit např. jednotlivé vchody panelového domu. Za budovu je tak považována pouhá součást věci. Toto vymezení ovšem bylo kritizováno z důvodu, že se občanskoprávní problematika jednotlivých sekcí neřeší komplexně, ale pouze pro oblast vlastnictví bytů. Dopad lze znázornit na skutečnosti, že vlastník bude moci v jednotlivých sekcích vymezit jednotky a ty následně převádět. Ovšem samostatnou sekci bez vymezení jednotek již převést nelze, jelikož není předmětem občanskoprávních vztahů.¹¹

Dům byl vymezen jako budova, která je ve spoluvlastnictví podle ZoVB. Za budovu tedy bylo třeba považovat i výše zmíněnou sekci. Zákonodárce však v zákoně nedodrží přesně rozlišení mezi domem a budovou a oba pojmy leckdy zaměňuje.¹²

Dalším definovaným pojmem byl byt. Tím se rozuměla místnost či soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Pojmovým znakem byl tedy mj. i veřejnoprávní aspekt. Nebytový prostor byl vymezen obdobně, pouze s rozdílem, že byl určen k jiným účelům než k bydlení. Důležitá ovšem byla negativní část definice, která vylučovala jako nebytové prostory příslušenství bytu, nebytového prostoru a společné části domu.

Na závěr bych uvedl vymezení pojmu jednotka. Za ni byl považován zejména

¹⁰ ČESKO. § 27 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb., České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1992, částka 72.

¹¹ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 16.

¹² Např. společné části domu v § 2 písm. g a společné části budovy v § 4 odst. 2 písm. c ZoVB - viz NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 22-23.

byt nebo nebytový prostor jako vymezené části domu podle ZoVB. Důležité je zmínit, že jednotka nebyla věcí v právním smyslu. Aplikovala se však na ni ustanovení občanského zákoníku o věcech nemovitých (§ 3 odst. 2 ZoVB).

3.2.2 Správce společných částí domu¹³

Původní právní úprava obsažená v ZoVB, která byla účinná do 30. 6. 2000, umožňovala dva způsoby výkonu správy domu¹⁴. První z možností bylo uzavření smlouvy o zajišťování správy domu se správcem. Tím mohl být kdokoliv, vlastník, nevlastník, realitní kancelář, profesionální správce nemovitosti, družstvo apod.

Druhá možnost byla založení právnické osoby, jejímž účelem bude zejména správa společných částí domu. Taková právnická osoba poté plní povinnosti správce domu. Tvořena mohla být pouze vlastníky jednotek a pro jeden dům mohla být zřízena pouze jedna. Avšak dohodlo-li se více vlastníků z více domů, mohli zřídit právnickou osobu společnou. Podle právní formy se tak mohlo jednat např. o společnost s ručením omezeným nebo družstvo.

Společenství vlastníků jednotek (při splnění zákonných požadavků¹⁵) existovalo, rozhodovalo o zásadních záležitostech týkajících se domu, nicméně nemělo právní subjektivitu, nebylo právnickou osobou. Za jednotlivé vlastníky jednal správce. Z právních úkonů týkajících se společné věci byly vlastníci odpovědni poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

Novela ZoVB provedená zákonem č. 103/2000 Sb., který nabyl účinnosti 1. 7. 2000, razantně změnila výše uvedenou koncepci správy společných částí domu. Institut správce zanikl a společenství vlastníků jednotek získalo právní subjektivitu, stalo se právnickou osobou. Tato subjektivita však byla zákonem omezena pouze do oblasti správy společných částí domu a pozemku (případně dalších vyjmenovaných činností se správou souvisejících). Společenství se tak stalo osobou odpovědnou za správu (správcem).

Skupině 60 poslanců Parlamentu České republiky se však provedená novela nezamlouvala a Ústavnímu soudu podala návrh na zrušení jednotlivých ustanovení zákona, která vymezovala právě společenství jako právnickou osobu. Novelu poslanci

¹³ § 9 – 12 ZoVB účinného do 30. 6. 2000.

¹⁴ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 102.

¹⁵ Zákonným požadavkem bylo rozdělení domu na jednotky, které vlastní více než jedna osoba.

považovali za retroaktivní. Dále uváděli, že vlastníkům jednotek ukládá povinnosti překračující ústavní rámec obsahu a ochrany vlastnického práva a že jí dojde k potlačení individuálních vlastnických práv, autonomie jedince a jeho vůle ve prospěch kolektivního rozhodování. Taktéž uváděli nedobrovolný ručitelský závazek, vzniklý ze zákona, za závazky společenství.

Ústavní soud v nálezu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 jejich návrh zamítl. Argumentoval, že tato právní úprava je v dispozici demokratického zákonodárce, který musel stanovit podmínky, za kterých společenství jako právnická osoba vznikne.

Dále uvedl, že: *„platná právní úprava je postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek.“*

Ústavní soud závěrem konstatoval: *„Zákonodárce byl veden snahou o spravedlivé, vyrovnané řešení, podporující vlastníky, kteří respektují citovanou zásadu, a poskytující vyšší míru právní jistoty i dalším zainteresovaným osobám, plnícím své úkoly v souvislosti se správou domu. Přijetí nové právní úpravy bylo vynuceno její společenskou naléhavostí po zkušenostech s dřívější úpravou, která zjednodušeně řečeno dostatečně nebránila situacím, kdy "pocitiví dopláceli na nepocitivé".“*

3.3 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

3.3.1 Koncepce právní úpravy

Na rozdíl od regulatorního přístupu zvoleného v zákonech č. 52/1966 a 72/1994 Sb., zařadil zákonodárce úpravu vlastnictví bytů přímo do nového občanského zákoníku¹⁶, nezvolil tedy úpravu obsaženou ve zvláštním, samostatném zákonu.

NOZ tak poprvé v historii České republiky upravuje problematiku spoluvlastnického práva komplexně - nejdříve tedy obsahuje obecná ustanovení o

¹⁶ ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2012, částka 33. Dále jen „NOZ“.

spoluvlastnictví, poté úpravu bytového spoluvlastnictví, následně přídatné spoluvlastnictví a na závěr zvláštní ustanovení o společenství jmění. Důvodová zpráva¹⁷ uvádí, že opačné řešení (tedy zvláštní, samostatný zákon) by vedlo k diverzifikaci právního řádu a zbytečným duplicitám. Zvolené řešení tedy dle názoru zákonodárce zjednoduší a zpřehlední právní úpravu.

Úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ navazuje na dualistickou koncepci zvolenou v ZoVB, tedy, že hlavním předmětem vlastnického práva je budova (dům), vedlejším byt. Zákonodárce však sleduje dualistickou koncepci jednoznačněji. Projevem této myšlenky je výslovné zařazení úpravy vlastnictví bytů do oddílu o spoluvlastnictví. K tomu přispívá i samotný název „bytové spoluvlastnictví“, jenž mj. do popředí staví sociální a hospodářský účel vlastnictví bytů, a to užívání a požívání reálně vymezené části domu - bytu.¹⁸

Podle zákonné definice uvedené v § 1158 odst. 1 NOZ se tedy bytovým spoluvlastnictvím rozumí spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Aby však bytové spoluvlastnictví mohlo vzniknout, musí být součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty.¹⁹

3.3.2 Základní pojmy

Jelikož se NOZ vrací k tradiční římskoprávní zásadě superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě), tedy že stavba zřízená na pozemku je jeho součástí²⁰, zvolil zákonodárce dikci, že bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, nikoliv tedy spoluvlastnictví domu (či budovy). Dům tedy již (preferovaně) nebude samostatnou věcí, nýbrž součástí pozemku, na němž je zřízen. Jelikož se však budou (a to nezdědka) vyskytovat situace, kdy dům součástí pozemkou nebude, užívá zákonodárce pojmu domu v případech, kdy je to vhodné a účelné.²¹ Taková situace může nastat zejména v případech, kdy bude dům součástí

¹⁷ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 497-498.

¹⁸ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 498 – 499.

¹⁹ Ve druhém odstavci zákon stanoví, že co je stanoveno pro byt, platí i pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. Stejněho pravidla užívám i při psaní této práce z důvodu větší míry přehlednosti.

²⁰ § 506 odst. 1 NOZ.

²¹ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 499.

práva stavby nebo jiného věcného práva, případně kdy se nestane součástí pozemku z důvodu aplikace přechodných ustanovení, tedy že vlastník pozemku a stavby nebude jedna a tatáž osoba.

3.3.2.1 Dům, budova

NOZ pojem domu ani budovy v oddílu věnovanému bytovému spoluvlastnictví nevymezuje. Jelikož však bytové spoluvlastnictví může vzniknout pouze spoluvlastnictvím nemovité věci, jejíž součástí je dům, bude dům muset být logicky stavbou. Stavba je definována ve veřejnoprávním předpise – ve stavebním zákoně. Ten stavbu definuje dynamicky jako výsledek stavební nebo montážní technologie, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel využití nebo dobu trvání.²² Katastrální zákon definuje budovu jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.²³

Podle ZoVB bylo možné, aby za budovu byla považována sekce se samostatným vchodem, tedy pouhá součást věci (viz výše). Jelikož NOZ takovou možnost výslovně již nepřipouští, lze se domnívat, že tuto sekci nebude možno dále pro účely bytového spoluvlastnictví považovat za samostatnou budovu. Bude-li nově vlastník svým prohlášením chtít vymežit v budově s více samostatnými sekcemi jednotky, bude tak muset učinit pro budovu jako celek.²⁴ Nevýhoda tohoto řešení je zřejmá – ve velkých developerských projektech či při vymežování jednotek ve velkých domech (například panelových) budou vznikat společenství o stovkách členů, což bude vysoce náročné pro následnou správu takového objektu.

Opačný názor, tedy že i bez výslovné zákonné úpravy bude možno samostatné sekce vymežit jako autonomní budovy, zastává JUDr. Pavla Schödelbauerová v komentáři²⁵. Činí tak ovšem bez jakékoliv argumentace.

²² ČESKO. § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2006, částka 63.

²³ ČESKO. § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 99.

²⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 680-681.

²⁵ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 205.

3.3.2.2 Byt, nebytový prostor

Pojem bytu zákon v oddílu o bytovém spoluvlastnictví již definuje. Rozumí jím prostorově oddělenou část domu (§ 1159 NOZ). Byt je ovšem také definován v oddílu o nájmu, konkrétně o nájmu bytu. Pro tyto účely se jím rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (§ 2236 odst. 1 NOZ). Není důvod proč analogicky neužít tuto definici i pro věcně právní oblast bytového spoluvlastnictví.²⁶

Podstatné je, že na rozdíl od ZoVB, nová právní úprava nestaví na veřejnoprávním hledisku při vymezení bytu. Určujícím kritériem již tedy není rozhodnutí stavebního úřadu, které jej vymezí k účelu bydlení. Za byt bude možno považovat i takové prostorově vymezené části, jež budou veřejným právem určeny k jinému účelu užívání. Rozhodujícím hlediskem však bude objektivní schopnost splňovat základní požadavky pro bydlení člověka.

Důležité je zmínit, že vlastník takového prostoru bude i nadále určitým způsobem veřejnoprávním vymezením vázán. Pokud bude například při prodeji prezentovat nebytový prostor za byt, bude poté případně nabyvateli odpovídat za právní vady nemovité věci.²⁷

Za nebytový prostor lze považovat takovou prostorově oddělenou část domu, jež nebude splňovat požadavky pro bydlení, tedy jako pojem opačný k bytu. Na rozdíl od ZoVB se již výslovně nevyklučuje, aby byl nebytový prostor společnou částí, což je naprosto logické. Bude tomu tak i nadále. Nebytový prostor bude vždy součástí jednotky. Společná část domu naopak součástí jednotky být nebude moci v žádném případě – podrobněji v následujícím odstavci.

3.3.2.3 Jednotka

Zcela nový obsah získal pojem jednotka. Ta dle zákona zahrnuje byt a podíl na společných částech. Obě tyto části jsou vzájemně spojené a neoddělitelné (§ 1159 NOZ). Zákonodárce zvolil odlišnou koncepci z důvodu složitosti a komplikovanosti dosavadní právní úpravy, kdy jednotka zahrnovala pouze byt. Společné části domu

²⁶ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 682-683.

²⁷ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 500.

k jednotce přistupovaly jako další předmět (objekt) vlastnického práva.²⁸ Na jednotku tedy bude nově třeba pohlížet primárně v abstraktním smyslu a až sekundárně konkrétně.²⁹

Zásadní změnou je též právní povaha jednotky. Druhá věta § 1159 NOZ výslovně stanoví, že jednotka je věcí nemovitou. Umožnění stanovení jednotky jako věci nemovité umožnila nová definice, kdy dle § 489 NOZ je věcí vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Jedná se o tzv. široké pojetí věci, které umožnilo chápat i určitá práva jako věci.³⁰

3.3.3 Osoba odpovědná za správu domu

Na prvním místě určuje § 1190 NOZ jako osobu odpovědnou za správu domu společenství vlastníků jednotek. V domech, kde společenství nevzniklo, je touto osobou správce. Správcem se stává osoba, která má nadpoloviční podíl na společných částech. Není-li taková osoba, volí správce jednotliví vlastníci jednotek. Z důležitého důvodu může soud na návrh jakéhokoliv vlastníka správce odvolat, ovšem pouze za předpokladu, že současně jmenuje správce nového.³¹

4 Správa domu a pozemku, společné části nemovité věci

Pro vymezení společenství vlastníků jednotek je nezbytné nejprve vyložit pojmy správa domu a pozemku, včetně společných částí nemovité věci.

4.1 Správa domu a pozemku

Správa domu a pozemku je obsažena v § 1189 NOZ. Negativně je definovaná jako vše, co nenáleží vlastníku jednotky (viz § 1175 NOZ). Pozitivně jako vše, co je v zájmu všech členů společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek. Taktéž vše, co slouží k zachování nebo zlepšení společných částí. Správa zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí

²⁸ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 499.

²⁹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 685.

³⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 371-374.

³¹ § 1191 – 1193 NOZ.

domu, jako je nástavba, přístavba, stavební úprava či změna v užívání.

K této definici přistupuje zákonná vyvratitelná domněnka, že správa zahrnuje péči i o společné části sloužící k užívání výlučně některému z jeho členů. Bude jistě vhodné domněnky využít a správu těchto společných částí svěřit jednotlivým vlastníkům. Takto se bude moci dosáhnout jednak rychlejší a jednak mnohdy i snadnější péče o výlučně užívanou společnou část. Tato možnost plně koresponduje i s povinností přispívat na správu, kdy výše příspěvku bude odvislá mj. i od povinnosti vlastníka spravovat tuto část na vlastní náklad (§ 1180 odst. 1 NOZ). Sluší se zmínit, že v odborné literatuře nepanuje kolem této otázky shodný názor. Komentář³² uvádí, že ustanovení druhého odstavce je zbytečné, jelikož je nepochybné, že se správa vztahuje na všechny společné části, a to bez jakéhokoliv argumentu, včetně vypořádání se s legislativní technikou vyvratitelné domněnky.

Správou se rozumí i činnost spojená se zřízením, udržováním nebo zlepšováním zařízení v domě nebo na pozemku, které mají sloužit všem členům společenství. Je nepochybné, že toto zařízení nebude společnou částí domu, jelikož kdyby tak tomu bylo, nepřistoupil by zákonodárce k výslovnému ustanovení.

Soudní praxe za účinnosti ZoVB dovodila, že lze pod správu domu a pozemku podřadit i ochranu jednotlivých vlastníků před osobami, které zasahují neoprávněně do jejich práv, avšak tyto zásahy se musejí týkat i společných částí domu a nikoliv pouze bytů. Společenství je tedy oprávněno podat tzv. negatorní žalobu. Těmito zásahy se bude rozumět např. obtěžování hlukem či užívání jednotky v rozporu s kolaudačním rozhodnutím tak, že se z bytové jednotky stane ubytovna pro větší množství osob.³³

4.1.1 Prováděcí právní předpis dle § 1222 NOZ

§ 1222 NOZ zmocňuje k vydání prováděcího předpisu, který mj. vymezí podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku. Tímto prováděcím předpisem je nařízení vlády č. 366/2013 Sb.³⁴ Nařízení nejprve v § 7 vymezuje demonstrativně správu z hlediska provozního a technického (např. provoz, údržba,

³² SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 752.

³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010.

³⁴ ČESKO. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 143. Dále jen „nařízení“.

opravy, revize společných částí apod.), poté v § 8 z hlediska správních činností (administrativa, vedení technické a provozní dokumentace domu, hospodaření, uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek apod.). Po vzoru § 9a ZoVB vyjmenovává oprávnění společenství k uzavírání určitých smluv týkajících se správy (zajištění činností souvisejících se správou, zajištění dodávek služeb, pojištění, nájmu společných částí³⁵ apod.), společenství též dohlíží na plnění těchto smluv a vymáhá nároky vzniklé z jejich porušování (§ 10).

4.1.2 Závěr

Jak plyne z uvedené definice o správě, důležitým kritériem je fakt, že se jedná o činnost, která je v zájmu všech členů společenství a která slouží k udržení a zlepšení celkového stavu domu a pozemku.

Z obecné povahy tohoto ustanovení vyplývá, že si členové společenství mohou upravit ve stanovách činnosti, které budou spočívat ve správě domu tak, jak jim to v konkrétním případě bude vyhovovat. Zákon jim k tomu poskytne dostatečný návod.³⁶

Dosavadní právní úprava vymezila správu domu a pozemku jako činnost spojenou se správou, provozem a opravami společných částí domu. O co možná nejšířší výčet těchto činností se pokusily vzorové stanovy. Dle mého názoru je pozitivem právní úpravy snaha o obecnou definici, která adresáty norem příliš nesvazuje a umožňuje jim si v určitých specifických oblastech upravit práva a povinnosti podle svého uvážení. Přínosem se jeví též možnost nezahrnout do správy domu a pozemku péči o společné části sloužící k výlučnému užívání určitému vlastníku, především v případech, kdy se na péči o tyto části vlastník bude finančně podílet sám.

³⁵ JUDr. Pavla Schödelbauerová se však domnívá, že již nebude možné, aby společenství uzavíralo smlouvy týkající se nájmu společných částí, jelikož se nejedná o správu domu, nýbrž o dispoziční právo vlastníka nakládat se svým majetkem – viz KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 205. Vhodným legislativním řešením by bylo výslovné ustanovení zákona a nikoliv pouze prováděcího právního předpisu.

Podobná extenze vymezení správy domu se objevuje v § 9 nařízení, kde je stanoveno, že i společenství může činit opatření ke sjednání nápravy, pokud vlastník jednotky neudrží svůj byt v nezávadném stavu, a to i v případě, že se nebude jednat o ohrožení domu jako celku. Takovéto oprávnění společenství lze akceptovat, ovšem pouze v případě respektování soudních rozhodnutí uvedených v poznámce č. 33, tedy, že se ohrožení bude týkat i společných částí domu.

³⁶ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 516.

4.2 Společné části nemovité věci³⁷

4.2.1 Úvod

ZoVB definoval společné části domu jednak obecným určením spočívajícím v účelu jejich společného užívání, jednak v demonstrativním výčtu některých z nich. Společné byly i přes skutečnost, že se nacházely mimo dům. Právní úprava byla nevyhovující např. v tom ohledu, že vlastníci nevěděli, zda všechny části uvedené ve výčtu musejí být vždy společné. Názorně poslouží problematika balkonů, které zákon definoval jako společnou část domu. Nicméně jelikož se v praxi často stávalo, že byl balkon vymezen jako příslušenství jednotky, vyřešila tento problém judikatura³⁸, která dovodila, že: *„balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (popřípadě ve vlastnictví vlastníků několika bytových jednotek), anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu.“*

Pokud zákon donucujícím způsobem vymezí společné části, není poté možné reagovat na konkrétní stavebně technické uspořádání domu, nelze ani přihlídnout k případné vůli a požadavkům vlastníků, kteří by si společné části chtěli vymežit odlišně (viz např. výše uvedený problém s balkony).³⁹ Taková úprava je zbytečně svazující.

NOZ tedy změnil koncepci jejich vymezení. Nejprve nastupuje definice abstraktní, poté konkrétní, ta avšak pouze v minimálním rozsahu. Prováděcí právní předpis dle § 1222 NOZ určí, o kterých částech nemovité věci se bude mít za to, že jsou společnými částmi. Jak uvádí důvodová zpráva, není možné, aby prováděcí předpis určil společné části kogentně. Konkrétní vymezení bude návodem pro vlastníky, jak je v jejich individuálním případě vymežit.⁴⁰

Taktéž se změnila terminologie - nepoužívá se pojem společné části domu, nýbrž pouze společné části, a to z důvodu, že takovými částmi mohou být i pozemky či zařízení umístěná mimo dům. Sluší se dodat, že i za účinnosti ZoVB se za společné

³⁷ Způsob výpočtu podílu na společných částech bude popsán dále v pasáži o shromáždění vlastníků.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, sp. zn. 1 As 2/2004.

³⁹ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 501.

⁴⁰ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 529.

části domu považovali i ty, které byly umístěny mimo dům (§ 2 písm. g).

Důležité je též uvést, že společnými částmi nemusí být pouze ty, ke kterým mají jednotliví členové společenství jako spoluvlastníci nemovité věci vlastnické právo, nýbrž i ty, které jsou ve vlastnictví třetích osob. To může být způsobeno například výhradou vlastnického práva či uzavřením leasingové smlouvy.⁴¹

4.2.2 Zákonné vymezení společných částí

Nejobecnější vymezení společných částí je založeno na jejich povaze. Jsou jimi minimálně takové části nemovité věci, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Od této definice není možné se odchýlit.⁴²

K tomu přistupuje ve druhém odstavci taxativní výčet již konkrétních částí, které jsou vždy společné:

- a) pozemek, na němž dům stojí, nebo věcné právo, které zakládá právo mít na pozemku dům
- b) stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky
- c) zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu

Ad a) Dosavadní právní úprava pozemek za společnou část domu nepovažovala. S vlastnictvím jednotek sice byla spojena i práva k pozemku, nicméně pokud nebyl pozemek ve vlastnictví všech vlastníků jednotek, bylo třeba práva k němu složitě vypořádávat (§ 21 ZoVB). Jeho správu ZoVB taktéž nijak neupravoval. Nová právní úprava správy pozemku jako společné části je tak přínosem.

Věcné právo, které zakládá právo mít na pozemku dům, bude zejména právem stavby, což je právo stavebníka (zde členů společenství) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.⁴³ Jiným takovým věcným právem může být právo odpovídající věcnému břemeni (viz § 1257 a násl. NOZ). Dobré je zmínit, že společnou

⁴¹ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 500-501.

⁴² § 1160 odst. 1 NOZ.

⁴³ § 1240 NOZ.

částí podle tohoto ustanovení nebude závazkové právo k pozemku, jako je např. výpůjčka nebo nájem.⁴⁴

Ad b) Pojmovým znakem těchto částí je schopnost zachovat dům jako celek. Budou se jimi zejména rozumět hlavní konstrukce, ať vodorovné či svislé, střecha, schodiště, komíny, lodžie, balkony apod.

Zajímavá je zmínka o stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. Důvodová zpráva se k ní nijak nevyjadřuje, zůstává tedy otázkou, jakou část měl zákonodárce na mysli. Komentář vyjadřuje domněnku, že se bude jednat o takovou část, která není hlavní stavební částí, avšak vzhledem k účelu zachování jednotky i jiného vlastníka spadá do společných částí. Kdyby tomuto účelu nesloužila, patřila by k jednotce.⁴⁵

Ad c) Názor odborné literatury se na vymezení obsahu tohoto ustanovení liší. JUDr. Marek Novotný chápe zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu jako takové, které neslouží všem členům společenství, ale pouze některým (např. ventilační zařízení).⁴⁶ Ve vymezení pojmu vlastník jednotky tak zůstává pouze u vlastníka, člena společenství.

JUDr. Eva Kabelková uvádí příklad kotelny, která slouží vedle členům společenství v domě také vlastníku rodinného domu, který kotelnu také využívá - právní úprava si dává za cíl odstranit problémy spočívající v řešení výkonu práv k takovýmto zařízením.⁴⁷ Půjde tedy o zařízení, které neslouží pouze vlastníkům, členům společenství, ale také jiným osobám. S tímto názorem se však neztotožňuji, jelikož zákon užívá pojmu „jiný vlastník jednotky“. Není tedy možné, aby tímto jiným vlastníkem jednotky byl vlastník rodinného domu (rodinný dům není jednotka).

⁴⁴ Viz např. SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 693.

⁴⁵ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 695.

⁴⁶ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 696.

⁴⁷ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 28.

4.2.2.1 Společné části přenechané k výlučnému užívání

Na závěr ustanovení § 1160 odst. 2 NOZ je uvedena nevyvratitelná právní domněnka, že společnou částí domu je i část, která byla přenechána některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. S takovou částí jsou však svázána určitá speciální práva a povinnosti.⁴⁸ Může se jednat tedy například o již zmíněné balkony, lodžie, okna, sklepní kóje apod. Došlo tak k nahrazení dosavadní koncepce relativně společných částí domu, což je přínosem nové právní úpravy.

4.2.3 Podzákonné vymezení společných částí

Jak již bylo uvedeno v úvodu, prováděcí předpis určí, o kterých částech nemovité věci se bude mít za to, že jsou společnými, přičemž není v jeho moci společné části vymezit kogentně. Legislativně se tedy bude jednat o vyvratitelnou právní domněnku. Bude tedy na vůli jednotlivých osob, zdali vymezení společných částí prováděcím předpisem budou respektovat či nikoliv.

Prováděcím předpisem je již zmíněné nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Při pohledu na jeho § 4 – 6 však zjistíme opak. Nařízení nezvolilo slova „má se za to“, nýbrž slova „jsou“. Na první pohled tedy z jeho výčtů plyne, že jím vymezené společné části jsou vždy společné, což při respektování zákonné dikce není možné (samozřejmě s výjimkou těch společných částí, o nichž sám zákon stanoví, že jsou společné, tedy např. pozemek či hlavní konstrukce).

Podle mého názoru vláda překročila zákonné zmocnění v § 5 odst. 1 písm. f nařízení, kde určuje, že pokud jsou balkony, lodžie, terasy či atria přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky. Zákon na žádném místě výslovně neumožňuje, aby prováděcí předpis výlučné užívání společných částí vymezil. Takové vymezení má být obsaženo v prohlášení, tedy má být ponecháno na svobodném uvážení jednotlivých vlastníků (§ 1166 odst. 1 písm. b bod 2 NOZ).

Výčet jednotlivých společných částí je obdobný s „tradičním“ výčtem obsaženým v § 2 písm. g ZoVB. Množství kazuisticky vyjmenovaných částí se však zvětšilo. Důležité je uvést, že se nově za společnou část domu budou považovat okna, což je přínosem nové právní úpravy, která snad již odstraní spory týkající se vlastnictví oken ve společenství.

⁴⁸ Viz pasáže věnované příspěvku na správu domu a pozemku a správa domu a pozemku.

5 Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba

5.1 Pojem

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku.⁴⁹

Společenství je právnickou osobou. Jako takové je nadáno mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, má tedy právní osobnost. Též je svéprávné, tedy pro sebe může prostřednictvím členů svých orgánů nabývat práva a zavazovat se k povinnostem – právně jednat. Jelikož společenství tvoří určitý okruh osob, řadí se mezi korporace. Každý jeho člen se zavazuje vůči společenství z titulu svého členství chovat čestně a zachovávat jeho vnitřní řád. Naproti tomu je povinnosti samotného společenství žádného svého člena zvýhodňovat či znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva.⁵⁰

Účelem založení společenství je ovšem zajišťování správy domu a pozemku. Jeho právní osobnost, respektive svéprávnost je tedy omezena, resp. vymezena samotným zákonem. Právní osobnost v rámci účelu založení společenství je však podle určitých zákonných ustanovení ještě více rozšířena nebo omezena, viz dále.

Na rozdíl od ZoVB, který hovořil o samotném výkonu správy domu a pozemku společenstvím, nová právní úprava hovoří o zajišťování správy. Rozdílem je skutečnost, že již nebude třeba, aby správu společenství vykonávalo samo, nýbrž bude moci všechnu či její část přenést na jiný subjekt. Stále ale bude společenství tím subjektem, který za správu bude odpovědný.⁵¹ Na závěr se sluší uvést, že i za účinnosti ZoVB byla část správy samozřejmě přenášena na jiné subjekty zabývající se správou domu podnikatelským způsobem.⁵²

⁴⁹ § 1194 odst. 1 NOZ.

⁵⁰ § 212 odst. 1 NOZ. Důležité je ovšem upozornit, že členem společenství se určitá osoba nestane dobrovolně, nýbrž v souvislosti s nabytím vlastnického práva k jednotce. Je tedy třeba zvážit, zda se toto obecné pravidlo uplatní skutečně i pro společenství, když v určitých ohledech nezáleží na vůli člena, zda se členem opravdu stane.

⁵¹ § 1190 NOZ.

⁵² SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 761.

5.2 Členství ve společenství, zákaz podnikání, ručební povinnost

Členství ve společenství vzniká nabytím vlastnického práva k jednotce a zaniká jeho pozbytím, tzn. členem společenství může být pouze vlastník jednotky. Jiná osoba jako například nájemce není a nemůže být členem společenství (§ 1194 odst. 2 věta první NOZ).

Zákon výslovně stanoví, že společenství nesmí podnikat, ani se na podnikání podílet, či být společníkem nebo členem podnikatele (§ 1194 odst. 1 věta druhá NOZ). Podle důvodové zprávy je zákaz podnikání mimo jiné odůvodněn zákonnou ručební povinností svých členů za jeho dluhy.

Zákon definuje podnikatele jednak podle jím vykonávané činnosti – materiální hledisko a jednak podle zápisu v obchodním rejstříku či oprávněním k podnikání – formální hledisko. Podnikatelem je tedy osoba, která samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku. Dále se jím rozumí osoba zapsaná v obchodním rejstříku. Vyvratitelná právní domněnka určuje za podnikatele i osobu, která má k podnikání živnostenské nebo jiné příslušné oprávnění (§§ 420 odst. 1 a 421 odst. 1 a 2 NOZ).

Společenství tedy není podnikatelem, jelikož je mu zakázáno faktické vykonávání podnikatelské činnosti, dále jelikož je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek⁵³ a nikoliv v obchodním rejstříku a jelikož nemůže disponovat příslušným veřejnoprávním oprávněním, jelikož k němu nemá potřebnou právní osobnost.

Ručení členů za dluhy společenství je dílčí, nikoliv solidární.⁵⁴ Společenství odpovídá v první řadě za dluhy celým svým majetkem, až v případě, že tento majetek nedostačuje k uspokojení věřitele, může se tento obrátit na jakéhokoliv člena společenství a požadovat po něm splnění dluhu, nicméně nikoliv dluhu celého, ale části, která odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech. Jedná se o právní úpravu, která je pro člena společenství jako spoluvlastníka určitých částí nemovité věci

⁵³ ČESKO. Část 1 Hlava 3 Díl 5 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 116.

⁵⁴ § 1194 odst. 2 věta druhá NOZ.

výhodnější, než pro „obyčejného“ spoluvlastníka, který je z právního jednání týkající ho se společné věci zavázán s ostatními solidárně.⁵⁵

5.3 Majetkové dispozice a zajištění dluhu

V § 1195 odst. 1 NOZ (stejně tak jako § 1194 odst. 1 NOZ) se zdůrazňuje, že společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze v souladu s účelem, pro který bylo založeno. Dle důvodové zprávy se jeví jako důležité tyto skutečnosti zdůraznit. Je zajímavé, že velmi často autoři zákona kritizují stávající právní úpravu za zbytečná opakování téhož, avšak totéž činí i v nové právní úpravě.

Zakazuje se výslovně také, aby společenství zajistilo dluh jiné osoby. Pokud by i přes zákonný zákaz společenství dluh zajistilo, bude jednat o zdánlivé právní jednání, které nevyvolá zamýšlený následek.⁵⁶

5.4 Právní jednání společenství

Společenství jedná v mezích svého účelu nejen s vlastníky jednotek, ale také s třetími osobami.⁵⁷ Styk s vlastníky jednotek bude probíhat zejména na shromáždění, popř. ve vymezeném čase se statutárním orgánem společenství. Co se týče okruhu třetích osob, bude široký, např. orgány veřejné moci, stavební společnosti, dodavatelé energií, společnosti zabývající se odpadovým hospodářstvím, poskytovatelé telekomunikačních služeb atd.

NOZ nepřevzal z dosavadní úpravy možnost společenství činit právní jednání týkající se nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Bude tedy nově na jednotlivých spoluvlastnících jednotky, aby si zajistili správu této jednotky sami. Myslím, že absence tohoto práva společenství bude v praxi chybět, nicméně otevře prostor různým komerčním subjektům zabývajících se správou nemovitostí, aby tuto agendu převzaly.

⁵⁵ § 1127 NOZ.

⁵⁶ Viz § 1195 odst. 2 a § 554 NOZ.

⁵⁷ § 1196 odst. 2 NOZ.

5.5 Uplatňování práv vadou jednotek

Právem společenství je také zastupovat jednotlivé vlastníky jednotek při uplatňování práv souvisejících s vadou jednotek.⁵⁸ Jelikož není spojeno se správou domu a pozemku, musí být zákonem stanoveno výslovně.

Toto právo vzniklo jako reakce na stav, kdy se určitá společenství snažila uplatnit nároky od původního vlastníka domu plynoucí z vad jednotek jednotlivých vlastníků, jelikož pro jednotlivé vlastníky bylo značně obtížné taková práva uplatnit. Nejvyšší soud ovšem rozhodl, že tato činnost není výkonem správy domu a pozemku, a tudíž ji společenství vykonávat nemůže.⁵⁹ Důležité je upozornit, že vady jednotek musejí vycházet z vad společných částí domu.⁶⁰

Nutné je nicméně zmínit i úskalí tohoto ustanovení – je i nadále možné, aby tato práva vykonával i vlastník jednotky nezávisle na společenství? Důležité je upozornit, že tímto ustanovením je rozšířena právní osobnost společenství pro oblast speciálního zákonného zastoupení jednotlivých vlastníků jednotek. Účelem tohoto ustanovení je jistě usnadnění jejich pozice – viz předchozí odstavec. Samostatně je tedy vymáhání jejich práva určitým způsobem ztíženo, a právě proto zákonodárce přistoupil k zákonnému zastoupení společenstvím. Nejen tedy kvůli posílení práv těchto vlastníků, ale také kvůli dikci: „Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství...“, která de facto zakotvuje i povinnost společenství jednotlivé vlastníky zastoupit, se lze domnívat, že jim samostatně tato práva nebudou příslušet. Tato otázka je ovšem sporná, což plyne i z odborné literatury⁶¹.

Kvůli předcházení komplikacím a sporům při zastupování společenstvím lze jen doporučit, aby si vlastníci podrobná pravidla zakotvili ve stanovách.

⁵⁸ § 1196 odst. 2 NOZ.

⁵⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2007, sp. zn. 32 Cdo 1389/2007

⁶⁰ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 768.

⁶¹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 768.

5.6 Sdružování

Společenství se může také sdružit s jiným společenstvím nebo se stát členem právnické osoby, která bude vyvíjet činnost v oblasti bydlení. Společenství se zde nesmí zavázat k jinému majetkovému plnění než je poskytnutí členského vkladu či příspěvku. Pokud by se zavázalo k nesení ztráty, zajištění či hrazení jejich dluhů, jednalo by se opět o zdánlivé právní jednání.⁶²

5.7 Založení a vznik společenství

5.7.1 Úvod

Dosavadní právní konstrukce počátku existence společenství byla jednofázová, jelikož jeho založení zcela chybělo. ZoVB rozlišoval dvě situace, za kterých společenství vzniklo. Předně pokud v domě existuje alespoň pět jednotek, z nichž jsou alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, vzniká společenství dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do Katastru nemovitostí, nebo jiné listiny osvědčující vlastnické právo k jednotce orgánem veřejné moci.⁶³ Výjimka platí pro bytová družstva, kde společenství vzniká prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající skutečnost, že jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu klesl pod 25 %.⁶⁴

Zásadním se jeví zdůraznit, že společenství tedy vznikalo ze zákona (ex lege) na základě právní události, tedy doručením relevantních listin, nikoliv zakladatelským právním jednáním. Tato koncepce byla kritizovaná, jelikož se mnohdy stávalo, že vlastníci o vzniku společenství vůbec nevěděli, nebo jej prostě ignorovali a první schůze nebyla svolávána do 60 dnů, jak vyžadoval zákon. Poměry ve společenství se do doby svolání této schůze vyvíjely mnohdy velmi živelně.⁶⁵

NOZ nově rozlišuje fázi založení a vzniku. Společenství se tak v tomto ohledu zařadí po bok ostatních právnických osob, jak ostatně stanoví §§ 122 a 126 odst. 1 NOZ. Pro počátek existence bude tedy vyžadováno zakladatelské právní jednání a poté

⁶² § 1197 NOZ.

⁶³ § 9 odst. 3 ZoVB.

⁶⁴ § 9 odst. 4 ZoVB.

⁶⁵ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 520.

pro samotný vznik registrace do veřejného rejstříku. Tato registrace (zápis) bude mít konstitutivní povahu.

5.7.2 Vznik jednotky

Pro vymezení okamžiku vzniku povinnosti založit společenství je třeba nejprve vyložit, za jakých okolností může vzniknout jednotka.

5.7.2.1 Výstavba

Za prvé se tak děje výstavbou. Jednotka vznikne, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.⁶⁶

Pro výstavbu je nutné, aby strany na ní se podílející, uzavřely tzv. Smlouvu o výstavbě. V ní se zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.⁶⁷ § 1170 odst. 2 písm. a) NOZ stanoví také povinnost uvést náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Podle § 1166 odst. 2 písm. a) NOZ je třeba v prohlášení také uvést náležitosti stanov společenství, má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků. Dále je také třeba v prohlášení uvést podle písm. d) náležitosti stanov společenství, pokud nebylo založeno již dříve, má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami⁶⁸.

Na první pohled vypadá, že ustanovení upravující tutéž záležitost duplicitně. Zřejmě tomu tak není. Uvedení náležitostí stanov u písm. d) míří na situaci, kdy budou jednotky vznikat v domě, který již na jednotky rozdělen je, nicméně v něm před výstavbou nebyl splněn požadavek existence minimálně 5 z nich.

5.7.2.2 Zápis do veřejného seznamu

Dále, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

⁶⁶ § 1163 NOZ.

⁶⁷ § 1170 NOZ.

⁶⁸ Všimněme si, že zde není předpoklad vlastnictví jednotek třemi různými vlastníky. Dle komentáře: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 774, je možné, že se prostě tato podmínka již předpokládá.

vznikne jednotka zápisem do veřejného seznamu.⁶⁹ Takto jednotka vznikne i v případě, že si to ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednají manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění.⁷⁰

Důležitým dokumentem je v obou těchto případech opět prohlášení, ve kterém je nutné uvést náležitosti stanov společenství, má-li v domě vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků.

5.7.2.3 Rozhodnutí soudu

Poslední možností vzniku jednotky je případ, že tak rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.⁷¹ Zákon zde výslovně nestanovuje, že je třeba vyhotovit prohlášení. Tuto povinnost lze ovšem dovodit z § 1166 odst. 1 NOZ, který stanoví, že pokud se rozděluje právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, uvedou se příslušné náležitosti prohlášení.

5.7.3 Založení společenství

Společenství se zakládá dle § 1200 odst. 1 NOZ schválením stanov. Může se tak dít následujícími třemi způsoby:

- a) Prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
- b) Smlouvou o výstavbě
- c) Souhlasem všech vlastníků jednotek

Přičemž se podle důvodové zprávy předpokládá, že způsoby a) a b) budou převládat a způsob c) bude pouze okrajový.

Ad a) Jak již bylo uvedeno v pasáži věnované vzniku jednotek, je třeba v prohlášení uvést náležitosti stanov společenství, má-li v domě vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků. V tomto ustanovení není

⁶⁹ § 1164 odst. 1 NOZ.

⁷⁰ § 1164 odst. 2 NOZ.

⁷¹ § 1165 NOZ.

zmínka o tom, že by uvedení těchto náležitostí založilo společenství. To stanoví až § 1200 odst. 1 NOZ věta druhá, kde je uvedeno, že pokud společenství nebylo založeno prohlášením nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek.

V zákoně nicméně není výslovně vyjádřeno, zda je společenství založeno již samotným vypracováním prohlášení, nebo až jeho zápisem do katastru nemovitostí. Odborná literatura se kloní k závěru, že zápisem do katastru nemovitostí, jelikož až tímto dochází k věcně právním účinkům prohlášení, až tímto vzniknou jednotky.⁷²

Ad b) Situace je obdobná jako u a) s tou výjimkou, že k založení dochází na základě smlouvy o výstavbě a nikoliv prohlášení.

Ad c) Pokud nedojde k založení společenství dle a) nebo b) jsou povinni založit společenství vlastníci v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději však po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.⁷³

5.7.3.1 Založení společenství dle § 1198 odst. 1 NOZ

§ 1198 odst. 1 NOZ je výkladově značně problematický, a to s ohledem na znění věty za čárkou: „nejpozději však po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce“, jelikož definici pojmu první převedená jednotka nenalezneme. O tom svědčí i nejednotnost výkladu v dostupných odborných publikacích.

Dle mého názoru nebude první převedená jednotka ve všech případech tatáž. Právní skutečnost způsobující možnost či povinnost založení společenství bude závislá na počtu původních vlastníků:

a) Předně, pokud bude původním vlastníkem domu alespoň s pěti jednotkami jeden subjekt, bude možno (fakultativně) založit společenství po převodu dvou jednotek. To bude okamžik vzniku podmínky 3 různých vlastníků [jeden původní

⁷² SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 774.

⁷³ § 1198 odst. 1 NOZ. Dle mého názoru slova: „Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve...“ je třeba vykládat tak, že se jedná o případy, kdy společenství bylo založeno prohlášením (či smlouvou o výstavbě). Takový výklad neodporuje znění důvodové zprávy na straně 520.

vlastník (1) + dva další (1) + (1), ovšem tito dva budou od sebe odlišní]. Povinnost založit společenství vznikne tedy převodem až třetí jednotky.

b) Druhým případem je skutečnost, že původním vlastníkem budou dva subjekty. Možnost založení vznikne již převodem první jednotky. To bude okamžik vzniku podmínky 3 různých vlastníků [dva původní vlastníci (1) + (1) + jeden další (1)]. Povinnost založit společenství vznikne tedy převodem již druhé jednotky.

c) Pokud původním vlastníkem budou tři subjekty, nepřipadá dle mého názoru v úvahu užít toto ustanovení, jelikož tyto původní vlastníky stihne povinnost založit společenství již v prohlášení (či v smlouvě o výstavbě).

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy⁷⁴ ovšem došla k jinému závěru: „*Úmyslem zákonodárce bylo, že první převedenou jednotkou se má na mysli převod až po převodu tří jednotek. To znamená, že vlastníci jednotek založí společenství vlastníků nejpozději po vzniku vlastnického práva ke čtvrté⁷⁵ jednotce.*“ Bohužel ve výkladovém stanovisku není uvedeno, jak komise k tomuto závěru došla.⁷⁶

Odlišný názor uvádí také JUDr. Pavla Schödelbauerová v komentáři⁷⁷: „*Lze uvést, že k založení a vzniku SVJ musí dojít zejména pokud je v domě pouze jeden první vlastník (nejméně pěti jednotek), nejpozději po převodu první jednotky na jinou osobu, resp. před převodem druhé jednotky, ...*“. Ani v tomto případě bohužel autorka neuvádí, jak k závěru došla.

K obdobnému závěru, jaký uvádím já výše, se přiklonil i JUDr. Marek Novotný v komentáři⁷⁸. Explicitně však neuvádí možnost, kterou uvádím pod b), tedy původní vlastnictví dvěma subjekty.

Důležité je upozornit, že zákon (zdánlivě) neuvádí v tomto ustanovení žádnou sankci (obecně ovšem při nesplnění právní povinnosti nastupuje obecná odpovědnost za

⁷⁴ Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy, která působí při Ministerstvu spravedlnosti a která je stálým poradním orgánem ministra spravedlnosti v oblasti nového soukromého práva, jejímž základním úkolem je podávání a sjednocování výkladu otázek nového soukromého práva, podílení se na tvorbě doprovodné legislativy, vzdělávání a předkládání návrhů a doporučení v této oblasti.

⁷⁵ Zde navíc chybí slovo „převedené“.

⁷⁶ Výkladové stanovisko je dostupné zde:

http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-1198-odst-2.pdf

⁷⁷ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 221.

⁷⁸ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 770.

škodu (viz § 2910 NOZ). Úskalí nesplnění povinnosti založit včas společenství je vysvětleno níže.

5.7.3.2 Blokace převodů jednotek

§ 1198 odst. 2 NOZ stanoví, že se do veřejného seznamu nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud nebude prokázán vznik společenství. To ovšem neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.

Další převedenou jednotku je nutno chápat v návaznosti na první odstavce, tedy ne vždy bude další převedená jednotka v pořadí tatáž. Vždy bude záviset na počtu původních vlastníků.

Účelem tohoto ustanovení je donutit vlastníky, aby zbytečně neprodlévali a bez zbytečného odkladu po splnění zákonných podmínek pro vznik společenství podali návrh na zápis do veřejného rejstříku (zápisem tedy společenství vznikne). Důležité je uvést, že důvodová zpráva uvádí, že účelem ustanovení je donutit spoluvlastníky nikoliv k podání návrhu na zápis, nýbrž k založení společenství. Zákonná dikce je opačná, což působí značné problémy, viz dále.

Podle poslední věty druhého odstavce ovšem Katastr nemovitostí vlastnické právo k jednotce, která bude převedena (zpět) na prvního (zřejmě původního) vlastníka, i bez doložení vzniku společenství, zapíše. Příkladem využití tohoto dovolení může být situace, kdy původní vlastník zamýšlí převést pouze jednu jednotku (např. nebytovou), zbytek si ponechat, a po určité době ji opět za využití např. institutu předkupního práva nabýt zpět do svého vlastnictví. Jiným takovým příkladem může být využití zástavního práva, kdy původní vlastník nepotřebuje zastavit dům jako celek, ale postačuje zástava jednotky. Po zániku zástavního práva může dům opět sloučit.⁷⁹

5.7.3.3 Zvláštní ustanovení § 1202 odst. 1 a § 1203 NOZ

Výše uvedené blokační ustanovení je však zřejmě třeba vykládat v souvislosti s § 1202 odst. 1 a § 1203 NOZ. Ta stanoví, že dokud má některý ze zakladatelů většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Osobou odpovědnou za správu tedy není společenství. Pojem zakladatele v zákoně není vyložen. Lze se domnívat, že jím je původní vlastník domu, který má povinnost spravovat dům dle speciálních pravidel

⁷⁹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 221.

uvedených v § 1202 odst. 2 NOZ, která navazují na obecná ustanovení správy bez vzniku společenství.⁸⁰ Povinnost podat návrh na zápis společenství, a tím způsobit jeho vznik, nastane okamžikem ztráty většiny hlasů správce (§ 1203 NOZ). Důvodem zařazení těchto ustanovení je dle důvodové zprávy zamezení stavu, kdy se developeři často vyvazují z odpovědnosti za správu domu do doby nabytí jednotek novými vlastníky.

To ovšem bude v rozporu právě s uvedeným blokačním ustanovením, jelikož rozhodně není a nebude pravidlem, že původní vlastník převede najednou tolik jednotek, že tímto okamžikem ztratí většinu hlasů za současného splnění podmínek uvedených v § 1198 odst. 1 NOZ. Proto se v případech, na které dopadá speciální ustanovení § 1202 odst. 1 NOZ, nebude aplikovat blokační ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ. Blokační ustanovení se tedy naopak užije, pokud (jediný) původní vlastník převodem třetí jednotky ztratí většinu hlasů.

Při akceptaci výše uvedeného výkladu může ovšem nastat velmi významný problém. Jak již bylo několikrát zmíněno, zákon nestanovuje přímou sankci za nesplnění povinnosti založit společenství v případě existence podmínek dle § 1198 odst. 1 NOZ. Blokační ustanovení pak míří až na okamžik vzniku společenství. Pokud tedy společenství nezaloží již malý počet vlastníků, nebude možno podat návrh na zápis do veřejného rejstříku a způsobit tak jeho vznik. Bude nejprve třeba společenství založit, avšak k takovému založení bude třeba souhlasu všech vlastníků se stanovami (§ 1200 odst. 1 NOZ). Riziko nedosažení souhlasu všech je vysoké.⁸¹

Sluší se uvést, že odlišné řešení výkladu těchto ustanovení zvolila JUDr. Eva Kabelková⁸². Podle jejího názoru se blokační ustanovení užije v případě, kdy nemůže být snadno podchycen okamžik ztráty většiny hlasů správce, např. při oddělení ze spoluvlastnictví nebo jeho zrušení a vypořádání, včetně zrušení a vypořádání SJM, půjde tedy o situace dle § 1164 odst. 2 a § 1165 NOZ. V těchto případech se tedy § 1202 odst. 1 a § 1203 NOZ neužije.

Elegantním řešením těchto problémů by mohla být jednoduchá novela ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ. Do veřejného seznamu by nebylo zapsáno vlastnické

⁸⁰ § 1191 a násl. NOZ.

⁸¹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 771.

⁸² KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 241.

právo k další převedené jednotce, pokud by nebylo prokázáno založení společenství, namísto jeho vzniku. Takové řešení možná zamýšlel původně i autor zákona, který v důvodové zprávě na straně 520 uvádí, že vlastníci budou donuceni k založení (a nikoliv vzniku) společenství. Poté by již nebylo blokační ustanovení v rozporu s § 1202 odst. 1 a § 1203 NOZ.

5.7.3.4 Proces založení společenství dle § 1198 odst. 1 NOZ

Zákon výslovně v oddílu o bytovém spoluvlastnictví neupravuje proces samotného založení společenství, tedy schválení stanov všemi vlastníky jednotek v domě.⁸³ Podle § 1221 NOZ bude třeba případně hledat možné řešení ve spolkové úpravě (vyjma ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi).

Obdobným ustanovením o založení společenství je ve spolkové úpravě § 218 NOZ. Otázkou ovšem je, zdali bude možné na společenství aplikovat i ustanovení o ustavující schůzi spolku.⁸⁴ JUDr. Eva Kabelková v komentáři⁸⁵ uvádí, že ustanovení o ustavující schůzi spolku lze v zásadě aplikovat. JUDr. Josef Holejšovský v komentáři⁸⁶ spatřuje užití spolkové úpravy jako vysoce problematické a upozorňuje na časté soudní spory.

Dle mého názoru se ustanovení spolkové úpravy o ustavující schůzi spolku na společenství neužijí. Východiskem pro toto tvrzení je § 225 NOZ, který uvádí: „Účastní-li se ustavující schůze alespoň tři osoby, mohou schválit stanovy podle § 218.“ Ustavující schůze je tedy určitým odlišným způsobem pro založení spolku. Jelikož existuje speciální úprava § 1200 NOZ pro společenství, spolková úprava se zde nebude aplikovat. Otázkou pouze je, proč zákonodárce tuto výlukou nezahrnul do výčtu v § 1221 NOZ. Obecně je přiměřené užití spolkové úpravy pro společenství značně sporné, jelikož je taková aplikace vždy otázkou subjektivního hodnocení adresáta.

5.7.4 Dobrovolné založení společenství

⁸³ § 1200 odst. 1 NOZ.

⁸⁴ § 222 a násl. NOZ.

⁸⁵ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 306.

⁸⁶ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 776.

Na rozdíl od ZoVB je nově upravena možnost dobrovolného založení společenství. Důvodem, proč společenství takto založit, může být skutečnost solidárního ručení za dluhy související s domem a pozemkem jako společnou nemovitou věcí jednotlivými spoluvlastníky, či komfortnější správa takové věci. § 1199 NOZ uvádí, že lze dobrovolně založit společenství, je-li v domě méně než pět jednotek. Otázkou tedy je, zda mohou společenství založit i pouze dva různí vlastníci. Dle mého názoru, při využití zásady legální licence⁸⁷, je takový postup možný, jelikož jej zákon výslovně nezakazuje. Důvodová zpráva v této otázce opět mlčí.

5.7.5 Vznik společenství

Jako všechny ostatní právnické osoby, i společenství vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.⁸⁸ Zápis má tak nově konstitutivní povahu. Takovým rejstříkem je pak rejstřík společenství vlastníků jednotek.⁸⁹

Aktivně legitimovaným subjektem k podání návrhu na zápis je dle § 1203 NOZ správce domu a pozemku. Správcem je zakladatel společenství, který ztratil většinu hlasů ve společenství. K podání návrhu má lhůtu 60 dnů od okamžiku ztráty většiny hlasů. Správce vystupuje při podání návrhu na zápis jako statutární orgán. Pouze v případě, že tuto povinnost nesplní, může návrh podat svým jménem kterýkoliv vlastník jednotky.

Zákon v oddílu o bytovém spoluvlastnictví ovšem neřeší, jaký subjekt je oprávněn podat návrh na zápis v případě, že neexistuje vlastník (zakladatel), který by měl většinu hlasů. Spolková úprava v § 226 odst. 2 NOZ stanoví, že takovými subjekty jsou zakladatelé společenství.

Řešení ovšem ztěžuje právní úprava veřejných rejstříků, která stanoví, že návrh na zápis podávají všichni členové výboru nebo předseda společenství.⁹⁰ Je nutné si uvědomit, že k okamžiku podání návrhu na zápis ovšem ještě žádný statutární orgán

⁸⁷ ČESKO. Čl. 2 odst. 4 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., ústava České republiky. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1993, částka 1.

⁸⁸ § 126 odst. 1 NOZ, duplicitně § 1204 NOZ.

⁸⁹ ČESKO. § 39 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 116.

⁹⁰ ČESKO. § 40 odst. 1 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 116.

neexistuje, jelikož neexistuje ani společenství. Pravděpodobně se tak bude činit jejich jménem coby budoucích členů tohoto orgánu.⁹¹

6 Stanovy společenství

6.1 Úvod

Stanovy jsou základním nástrojem pro úpravu vnitřního chodu společenství. Bude tedy především záviset na vůli jednotlivých vlastníků jednotek, jak si poměry ve společenství jejich prostřednictvím upraví, samozřejmě s respektováním kogentních ustanovení zákona. Přijetím (či schválením) stanov se samotné společenství zakládá, jsou tedy zakladatelským právním jednáním (§ 122 a 125 NOZ). Jsou v nich uvedeny základní skutečnosti nezbytné pro řádný chod společenství jako právnické osoby (název, sídlo, práva a povinnosti členů, orgány, pravidla pro správu domu a pozemku.⁹²).

6.2 Dosavadní právní úprava v ZoVB, vzorové stanovy

Jelikož se podle ZoVB společenství nezakládalo, nýbrž ex lege vznikalo, nemohly být stanovy přijímány podle koncepce právní úpravy v NOZ. Stanovy schvalovala první schůze shromáždění vlastníků, která se měla sejít do 60 dní od vzniku společenství. Pro schválení byla vyžadována 75 % většina z přítomných vlastníků na usnášeníschopném shromáždění. Právní úprava tedy musela pamatovat na případy, kdy se shromáždění nesešlo, případně se sešlo, ale nebylo usnášeníschopné, či by nebyla dosažena potřebná většina. Proto zákonodárce zvolil řešení prostřednictvím vzorových stanov.

Vzorové stanovy tak byly nařízením vlády⁹³, které se užilo pouze v případě, že společenství neschválilo vlastní stanovy, nebo do doby, kdy schválené stanovy nabyly účinnosti. Dále také v případě, že schválené stanovy neobsahovaly některou z obligatorních náležitostí stanovenou zákonem. Za těchto okolností se užila ze vzorových stanov pouze ta ustanovení, která ve schválených chyběla.

⁹¹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 791.

⁹² § 1200 odst. 2 NOZ.

⁹³ ČESKO. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2004, částka 121.

Nová právní úprava však vzorové stanovy ruší a se žádným obdobným podzákoným předpisem nepočítá. Jelikož vzniku společenství předchází založení, nemělo by se stát, že by stanovy neobsahovaly všechny povinné náležitosti. Subjekt oprávněný k registraci společenství (rejstříkový soud) by měl návrh na zápis odmítnout. Lze se domnívat, že i za účinnosti NOZ budou zrušené vzorové stanovy pro mnohá společenství inspirací, jako tomu bylo doposud.

6.3 Přijetí a změna stanov

Stanovy mohou být přijaty jako obsah prohlášení či smlouvy o výstavbě. Pokud se tak nestane, schvalují je všichni vlastníci jednotek. Za trvání společenství mohou být libovolně měněny, a to prostřednictvím shromáždění vlastníků (§ 1208 písm. a NOZ). Pro jejich změnu zákon vyžaduje prostou většinu přítomných vlastníků na usnášeníschopném shromáždění. Stanovy samy mohou potřebnou většinu pro jejich přijetí zvýšit (§ 1206 odst. 2 NOZ).

V době, kdy společenství již založeno bylo, ale ještě prozatím nevzniklo, nelze stanovy měnit v případech, kdy byly přijaty v prohlášení či jako součást smlouvy o výstavbě.⁹⁴ Důvodová zpráva uvádí, že je třeba vytvořit transparentní podmínky pro nabývání jednotek novými vlastníky, jelikož je vůlí původce prohlášení či stran smlouvy o výstavbě následně jednotky převádět. Odborná literatura ovšem takové řešení relativizuje. Spíše se přiklání k řešení, že změnu stanov nelze provést po převodu první jednotky, jelikož případná změna před převodem by se nemohla nijak dotknout práv nabyvatelů (kupujících) jednotek.⁹⁵

Leckdy se může stát, že sám původce bude potřebovat z nějakého důvodu stanovy změnit. Podle této úpravy mu to bude znemožněno. Dle mého názoru by bylo lepší takovou změnu stanov umožnit, nicméně pro ni obligatorně vyžadovat souhlas všech vlastníků. Tak se nemůže stát, že by se zasáhlo do práva jakéhokoliv vlastníka bez jeho souhlasu.

⁹⁴ § 1201 NOZ.

⁹⁵ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 786.

6.4 Forma stanov

Obecně je pro zakladatelské právní jednání právnické osoby vyžadována písemná forma (§ 123 odst. 2 NOZ). Stanovy tudíž musí být v písemné formě.

Složitější je otázka, za jakých podmínek je vyžadována forma veřejné listiny (notářského zápisu). § 1200 odst. 3 NOZ uvádí: „Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.“ Problémem tohoto ustanovení je, že na první pohled míří na dva způsoby přijetí stanov, a to prohlášením či smlouvou o výstavbě. Při rozboru této věty však zjistíme, že doslovně míří ustanovení pouze na smlouvu o výstavbě, jejíž obligatorní součástí je i prohlášení.

Pravděpodobně zde zákonodárce opomněl uvést spojku „nebo“, jelikož není důvod spatřovat rozdíl mezi založením společenství smlouvou o výstavbě a prohlášením. Rozdíl v procesu založení společenství ovšem nastane v případě, že stanovy schvalují všichni vlastníci. Zde by již forma veřejné listiny byla na místě. (I ZoVB požadoval formu notářského zápisu v případě schvalování stanov jednotlivými vlastníky na první schůzi shromáždění - § 9 odst. 8.)

6.5 Náležitosti stanov

Obligatorní náležitosti stanov vymezuje taxativně § 1200 odst. 2 NOZ:

a) Název.

Název společenství musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který vzniklo. Je důležité zmínit, že označením domu se nemyslí adresa sídla společenství, která je samostatnou obligatorní náležitostí. Při označování domu lze doporučit vyjít z jeho označení v katastru nemovitostí.

Podle obecného ustanovení pro náležitosti zakladatelského právního jednání právnických osob v § 123 odst. 1 NOZ je třeba uvést také předmět činnosti. Otázkou je, zdali tato povinnost stíhá i společenství, když účel jeho existence stanoví přímo zákon. Odborná literatura uvedení předmětu činnosti (účelu) doporučuje, a to s odkazem na §

25 odst. 1 písm. b zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, který takový údaj vyžaduje.⁹⁶

b) Sídlo.

Sídlo má být předně určeno v domě, pro který společenství vzniklo. V případě, že to nebude možné, je třeba zvolit jiné vhodné místo. Pokud to nenaruší klid a pořádek v domě, může být sídlo i v bytě (§ 136 odst. 1 NOZ). U společenství lze mít za to, že sídlo v bytě pořádek ani klid v domě narušovat nebude.

c) Členská práva a povinnosti.

Stanovy dále musí obsahovat členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, včetně způsobu jejich uplatňování. V tomto bodě odkazují na pasáž věnovanou právům a povinnostem vlastníka jednotky v bytovém spoluvlastnictví jako člena společenství. Jednotlivá významná práva a povinnosti jsou též uvedena vždy v příslušných pasážích této práce.

d) Orgány.

Ve stanovách se též vymezí orgány společenství, jejich působnost, počet členů volených orgánů a jejich funkční období. Nutné bude uvést i způsob jejich svolávání, jednání a usnášení. Povinností bude určit i první členy statutárního orgánu. Zde odkazují na pasáž věnovanou orgánům společenství.

e) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.

Pravidla budou v případě stanov obsažených v prohlášení či smlouvě o výstavbě součástí těchto dokumentů. Jejich duplicita tedy bude vyloučena. Pokud se ale společenství založí schválením stanov podle § 1198 odst. 1 NOZ, budou pravidla uvedena jednak v prohlášení, jednak ve stanovách. Dle odborné literatury se po vzniku společenství uplatní pravidla uvedená ve stanovách.⁹⁷

⁹⁶ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 780.

⁹⁷ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 783.

f) Pravidla pro hospodaření.

Stanovy určí pravidla, tedy určitý klíč, pro tvorbu rozpočtu, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb, jakož i pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. Pro podrobnosti odkazují na příslušné pasáže uvedené u působnosti shromáždění.

6.6 Závěr

Z důvodu existence obecné právní úpravy pro právnické osoby a přiměřeného užití spolkové úpravy na společenství, kdy tato úprava z povahy věci obsahuje nejasnosti aplikace určitých jednotlivých ustanovení dle povahy společenství, lze vlastníkům doporučit pečlivou úpravu vnitřních poměrů ve stanovách, aby se předešlo situacím, kdy nebude jasné, zdali příslušné ustanovení z obecné úpravy bude či nebude aplikovatelné.

7 Základní práva a povinnosti vlastníka jednotky jako člena společenství

Nový občanský zákoník upravuje základní práva a povinnosti vlastníka jednotky v pododdílu čtyři bytového spoluvlastnictví. Pozitivem právní úpravy je nejen fakt, že jednotlivá ustanovení jsou soustředěna do jedné části, což přispívá k lepší orientaci v zákoně. Rozšířil se ale i jejich okruh, což vede k větší právní jistotě jak vlastníka jednotky, tak i samotného společenství.

Vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci (tedy domu jako celku), jemuž náleží příslušná práva a povinnosti při její správě odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech. Zároveň je ovšem také výlučným vlastníkem jednotky. Ve výkonu svého vlastnického práva k ní je však omezen. Nemůže s ní tedy nakládat jako výlučný vlastník v rozsahu klasické římské triády – ius possidendi, ius utendi et fruendi, ius abutendi, tedy ji držet, užívat a požívat, či ji i zničit.⁹⁸ Omezení plyne z existence ostatních spoluvlastníků a jejich práv k jiným

⁹⁸ KINCL, J., URFUS V., SKŘEJPEK M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 154.

prostorově vymezeným částem domu.⁹⁹

Vlastník má právo byt svobodně spravovat, užívat a uvnitř stavebně upravovat a korelující povinnost neztížit výkon stejného práva jinému vlastníku. Svůj byt či nebytový prostor udržuje tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a vzhled domu. Též má právo užívat společné části, přičemž je nesmí ohrozit, změnit ani poškodit.¹⁰⁰

Pokud budou určité společné části vyhrazeny k výlučnému užívání některému z vlastníků jednotek, stihá ho povinnost udržovat i tyto části. Zákon toto reflektuje v § 1180 odst. 1 NOZ, který stanoví, že se výše příspěvku na správu (všech) společných částí stanoví s přihlédnutím k povinnosti spravovat výlučně užívané části na svůj náklad.

Zákonem určená povinnost údržby bytu a případně i některých společných částí domu má značný význam pro oblast předcházení hrozícím škodám a odpovědnosti za škodu porušením povinností stanovených zákonem. Nebude-li tedy vlastník plnit výše uvedené povinnosti, vystavuje se riziku, že bude muset nahrazovat škodu z toho vzniklou, a to nejen ostatním spoluvlastníkům, ale i třetím osobám.¹⁰¹

7.1 Pravidla pro správu domu

Velmi důležitou povinností vlastníka je řídit se pravidly pro správu domu a užívání společných částí.¹⁰² Ta mohou být obsažena v prohlášení či stanovách společenství.

Na tomto místě si dovolím nesouhlasit s názorem uvedeným v komentáři¹⁰³, že pravidla mohou být obsažena i v ad hoc rozhodnutí shromáždění vlastníků. Je sice pravdou, že si shromáždění může určité záležitosti k rozhodování vyhradit, nicméně dle mého názoru, pokud shromáždění rozhodne ad hoc o určitém pravidlu, dojde tak materiálně ke změně stanov, a to v části dle § 1200 odst. 2 písm. f NOZ.

Příčinnou tohoto mylného názoru bude pravděpodobně špatný výklad pojmu rozhodnutí spoluvlastníků v důvodové zprávě, která uvádí jako možnost vzniku pravidla

⁹⁹ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 509.

¹⁰⁰ § 1175 NOZ.

¹⁰¹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 730.

¹⁰² § 1176 NOZ.

¹⁰³ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 112.

i rozhodnutí spoluvlastníků. Zde se ovšem myslí rozhodnutí spoluvlastníků doslovně, tedy například podle § 1191, tedy v případech, kdy nevzniklo společenství a nikoliv ad hoc rozhodnutí shromáždění. Stejná mylka při výkladu tohoto pojmu se objevuje i ve druhém komentáři¹⁰⁴, avšak se shodným závěrem, který uvádím v předešlém odstavci.

Aby byl vlastník jednotky povinen tato pravidla dodržovat, musí s nimi být buď seznámen, nebo mít možnost je znát. V praxi společenství by nemělo docházet k případům, kdy by vlastník pravidla neznal, nebo přinejmenším neměl možnost je znát, a to z důvodu, že zakladatelské právní jednání (stanovy), které tato pravidla budou obsahovat, je součástí sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek, který mj. stojí na zásadě formální publicity.

Zákon též stanoví, že vlastník jednotky zajistí dodržování těchto pravidel osobami, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu. Tedy nejen například členy jeho domácnosti, nájemci, ale také například návštěvou či dokonce i osobami, které do domu vpustil.

ZoVB neobsahoval žádné výslovné ustanovení, kterým by se vytvořila pravidla pro užívání společných částí domu, tzv. domovní řád. Pravidla mohly obsahovat pouze stanovy, nicméně nemohly regulovat chování nečlenů společenství. V obecné míře chování těchto osob samozřejmě reguloval např. občanský zákoník či předpisy veřejného práva. Nicméně už nikoliv jednotlivosti, pro které se rozhodlo společenství. NOZ tuto možnost zavádí a v případě porušování pravidel těmito osobami poskytuje možnost postihnout příslušného vlastníka jednotky. Důležité je ovšem zmínit, že pravidla je nutno pečlivě zvažovat, jelikož se může jednoduše stát, že budou až příliš svazující a přinejmenším vzbuzovat otázku, zdali společenství takto jednotlivé vlastníky či ostatní osoby vůbec omezovat může.

7.2 Oznamovací povinnost

Nabyvatel jednotky je povinen oznámit její nabytí včetně své adresy a počtu osob ve své nové domácnosti vlastníkům ostatních jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu, tedy tam, kde vzniklo Společenství vlastníků, právě jemu. Oznamovací povinnost je třeba splnit do 1 měsíce od vědomosti nebo možné vědomosti

¹⁰⁴ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 732.

nabytí vlastnického práva. Tatáž povinnost platí při změně výše uvedených údajů.¹⁰⁵

V případě změny počtu osob v jednotce vlastníka, které zde mají domácnost a obývají ji, byť v souhrnu, alespoň 3 měsíce v kalendářním roce, oznámí tuto změnu vlastník bez zbytečného odkladu. Pokud bude byt přenechán k užívání jiné osobě, platí výše uvedená povinnost též a přistupuje k ní ještě oznámení jména a adresy uživatele.¹⁰⁶

Korelátém této povinnosti je právo každého vlastníka, aby mu osoba odpovědná za správu domu sdělila jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.¹⁰⁷

Aby mohlo společenství nemovitou věc řádně spravovat, musí mít aktuální informaci o jednotlivých obyvatelích domu, zejména pro případ mimořádných událostí, a to pro co možná nejrychlejší zásah. Pro spravedlivé rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním jednotky (v tomto případě plnění sloužící všem vlastníkům společně), je třeba, aby mělo nejen aktuální, ale i správnou informaci o počtu osob v jednotlivých jednotkách. Jenom tehdy lze zajistit, aby každý vlastník uhradil skutečnou cenu za užívání těchto služeb. V praxi je tato povinnost nicméně velmi často neplněna a ani NOZ nepřináší zásadní změnu v řešení této otázky.

Co se týče povinnosti společenství sdělit každému vlastníku jméno a adresu ostatních vlastníků, je třeba říci, že již v současné době tyto informace obsahuje Katastr nemovitostí, do kterého může prostřednictvím internetových stránek nahlédnout každý, a to zcela zdarma. Využívat tohoto práva budou tedy spíše osoby, které nebudou disponovat informačními technologiemi. Těchto osob, dle mého názoru, bude do budoucna jistě ubývat.

Také bych zmínil, že povinností vlastníka je oznámit jméno a adresu uživatele jednotky, nicméně povinností společenství je sdělit ostatním vlastníkům pouze jméno a adresu nájemce v domě. Tudíž pokud bude jednotka nikoli pronajata, ale například pouze vypůjčena, ostatní vlastník se tyto informace od společenství nesmí dozvědět. Je ovšem možné, že aplikační praxe zastane extenzivní výklad a toto právo na informace tak rozšíří.

¹⁰⁵ § 1177 odst. 1 NOZ.

¹⁰⁶ § 1177 odst. 2 NOZ.

¹⁰⁷ § 1178 NOZ.

7.3 Informace o správě nemovité věci

Pro řádný výkon vlastnického práva musí mít vlastník komplexní a kompletní informace o stavu společné věci. Jelikož je společenství osobou odpovědnou za správu domu, musí umožnit vlastníku kontrolu výkonu této správy. Proto zákon stanoví právo seznámit se se stavem hospodaření a správy domu, včetně nahlížení do smluv týkajících se správy domu a účetních knih a dokladů.¹⁰⁸

Možnost nahlížení ovšem nelze využívat neomezeně. Bude třeba respektovat bližší úpravu, např. ve stanovách. Pokud budou stanovy mlčet, užije se podpůrně pravidel stanovených v NOZ pro soukromý styk, tedy povinnosti dodržovat dobré mravy, chovat se poctivě, nezneužívat svého práva apod.¹⁰⁹

7.4 Příspěvek na správu domu a pozemku

V případě, že stanovy neurčí jinak, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Pokud ovšem užívá vlastník některou ze společných částí výlučně, stanoví se příspěvek se zřetelem k povaze této části, jakož i k rozsahu povinnosti ji spravovat vlastním nákladem.¹¹⁰

Za účinnosti ZoVB byla stanovena povinnost přispívat na správu a provoz společných částí domu podle poměru podlahové plochy, přičemž se nezohledňovaly případy relativně společných částí domu, které NOZ nahradil koncepcí výlučného užívání. Je sice pravda, že ZoVB umožňoval dohodu o změně způsobu přispívání, nicméně si lze představit, jak často docházelo ke konsenzu všech členů společenství o změně tohoto způsobu přispívání, zvláště u těch vlastníků jednotek, kteří relativně společné části domu užívají a nejsou ochotni se na údržbě podílet vyšší měrou.

Jiný způsob přispívání je stanoven pro případy, které se týkají odměňování správce domu, vedení účetnictví a podobných nákladů správy domu. Zde se příspěvek stanoví pro každou jednotku stejně.¹¹¹ Pod pojem podobné náklady je možné zahrnout například ostrahu objektu, pojištění, správu domu vykonávanou komerčním subjektem, zpracovávání mezd, právní poradenství apod. Některé další náklady vlastní správní

¹⁰⁸ § 1179 NOZ.

¹⁰⁹ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 511.

¹¹⁰ § 1180 odst. 1 NOZ.

¹¹¹ § 1180 odst. 2 NOZ.

činnosti vyjmenovává prováděcí předpis¹¹² v § 17.

Důležité je zde také uvést, že při převodu vlastnického práva k jednotce nemusí společenství vypořádávat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu (§ 1186 odst. 1 NOZ). To znamená, že převodce jednotky nemá právo na vrácení těch příspěvků, které společenství zaplatil. Výše uhrazených příspěvků může být promítnuta do smlouvy o převodu jednotky, kde by smluvní strany např. zohlednily výši zaplacených nevyčerpaných finančních prostředků na správu domu. Logika ustanovení je zřejmá - vlastnictví bytů je dynamická oblast práva. Pokud by společenství při každém převodu jednotky mělo příspěvky vypořádávat, dělo by se tak, zvláště ve větších společenstvích, téměř neustále. Dalším důvodem je určitá míra stability nastrádaných finančních prostředků, která by v případě absence tohoto ustanovení kolísala. Společenství by si pak nemohlo být jisto, jakou výši disponibilních finančních prostředků skutečně má.

7.5 Zálohy na plnění spojená s užíváním jednotky

K povinnosti přispívat na správu a provoz domu přistupuje též povinnost platit zálohy na služby, ovšem pouze za takové, které jsou poskytovány všem společně. NOZ též stanoví lhůty pro vyúčtování záloh a splatnost nedoplatků a přeplatků.¹¹³

Na tomto místě je nutné uvést, že současně s nabytím účinnosti NOZ nabude účinnosti i zákon o službách¹¹⁴. Ten upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby) a postup při určování záloh, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.

Zákon je koncipován tak, že na prvním místě upřednostňuje autonomní rozhodnutí oprávněných subjektů (v případě společenství rozhodnutí jednotlivých vlastníků na shromáždění - § 1200 písm. e). Teprve v případě absence rozhodnutí se budou jeho jednotlivá ustanovení aplikovat podpůrně. V situacích, kdy způsob rozúčtování cen služeb určí zvláštní právní předpis či rozhodnutí cenového orgánu,

¹¹² ČESKO. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 143.

¹¹³ § 1181 odst. 1 a 2 NOZ.

¹¹⁴ ČESKO. Zákon č. 67/2013 Sb., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 31.

bude rozhodnutí oprávněných subjektů tuto úpravu muset respektovat.¹¹⁵

Povinnost zakotvená v zákoně je pozitivem právní úpravy. ZoVB neobsahoval výslovné ustanovení o povinnosti platit zálohy na služby. Tato povinnost byla nicméně dovozována z možnosti společenství činit právní úkony k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek¹¹⁶, tedy jako jednou z činností spočívající ve správě domu a pozemku, na kterou byli již vlastníci povinni přispívat, a to i ve formě zálohových plateb.¹¹⁷

Vzorové stanovy¹¹⁸, které byly prováděcím právním předpisem, který může práva a povinnosti stanovit pouze na základě zákona a v jeho mezích, povinnost platit zálohy na služby sice zakotvovaly, avšak problematická byla v určitých případech jejich závaznost, zejména v situaci, kdy společenství přijalo stanovy vlastní bez výslovné povinnosti placení záloh.

7.6 Zpřístupnění jednotky při provádění stavebních úprav

Pro efektivnější správu domu zákon stanovuje novou povinnost vlastníku jednotky, který ji stavebně upravuje. Společenství je podle ní oprávněno ověřit, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují či nemění společné části, a to přístupem do jednotky. Podmínkou je ovšem včasné vyzvání vlastníka společenstvím.¹¹⁹

Podle důvodové zprávy tak reaguje zákonodárce na stav, kdy vlastník stavebně upravuje svůj byt a neexistuje zde možnost, jak ověřit, zdali negativně nezasahuje do společných částí.

Odborná literatura¹²⁰ sice toto ustanovení vítá, nicméně jeho přínosnost relativizuje. Za prvé, zákon nestanoví konkrétně lhůtu, ve které je třeba vlastníka jednotky vyrozumět. Za druhé, nevysvětluje obsah pojmu ověřit, zdali je myšleno ověření jednorázové či opakující se, či jaká osoba ověření provede, zda laik, společenství, či odborník pověřený společenstvím.

¹¹⁵ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 512.

¹¹⁶ 9a odst. 1 písm. a ZoVB.

¹¹⁷ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 130.

¹¹⁸ ČESKO. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2004, částka 121.

¹¹⁹ § 1182 NOZ.

¹²⁰ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 134.

Za třetí, zákon nestanoví konkrétní sankci za nesplnění povinnosti zpřístupnit jednotku. Je zřejmé, že aby mohlo ověření stavu společných částí skutečně sloužit k jejich ochraně, musí přijít včas. Pokud vlastník jednotku nebude ochoten zpřístupnit (a to bez hrozby jakoukoliv přímou sankcí), smysl ustanovení zaniká. Vlastníka sice bude možno postihnout podle obecných ustanovení o náhradě škody, nicméně bude na společenství, či jednotlivých vlastnících, aby vznik škody dokázali, což může být obtížné, zvláště když bude mít škůdce dostatečný čas přinejmenším pro její zakrytí.

Podle prováděcího právního předpisu¹²¹ se rozumí činností spadající pod správu domu a pozemku též možnost (oprávnění)¹²² požadovat předložení stavební dokumentace, je-li vyžadována. Dle mého názoru je to další případ překročení zákonného zmocnění při vydání podzákonného právního předpisu jako u společných částí domu ve výlučném užívání. Kdyby zákonodárce chtěl toto oprávnění společenství svěřit, jistě by ho v samotném textu zákona zmínil. Je nepřipustné, aby exekutiva, i když vedena pochopitelným úmyslem, takto rozšiřovala povinnosti vlastníků jednotek.

7.7 Povinnost respektovat rozhodnutí o údržbě nemovité věci

Bylo-li řádně rozhodnuto o opravě, úpravě, údržbě, přestavbě či jiné změně na nemovité věci, musí vlastníci jednotek toto rozhodnutí respektovat a žádným způsobem nesmí těmito činnostem bránit. V případě, že mají výše uvedené činnosti proběhnout v jednotce či na výlučně užívané společné části, přistupuje dále vlastníku povinnost umožnit do nich po předchozí výzvě vstup. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení sloužících k měření spotřeby energií.¹²³

Jedním z předpokladů respektování rozhodnutí o údržbě je skutečnost, že bude řádné. Důvodová zpráva mimo jiné uvádí, že o údržbě bude rozhodnuto spoluvlastníky nebo společenstvím, včetně případného soudního přezkumu. Komentář¹²⁴ z důvodové zprávy vyvozuje, že bude pravděpodobně nutné vyčkat na uplynutí subjektivní lhůty pro soudní přezkum rozhodnutí shromáždění dle § 1209 NOZ pro zahájení prací. Přesto

¹²¹ ČESKO. § 7 odst. 1 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In *Sbirka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 143.

¹²² Zajímavé je zmínit, že při přípravě prováděcího předpisu nejdříve zněla dikce tohoto ustanovení, že je zde oprávnění požadovat dokumentaci. Finální verze, pravděpodobně snažíc se zmírnit výraz oprávnění, zvolila slovo „možnost“. Význam i přesto je nepochybně stejný. Povinnosti lze osobám stanovit toliko na základě zákona a v jeho mezích.

¹²³ § 1183 odst. 1 NOZ.

¹²⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 739.

s důvodovou zprávou nesouhlasí.

Dle mého názoru autor komentáře přehlédl jedno důležité slovo v textu důvodové zprávy: „*případného*“. Komentář výše zmíněné dovozuje ze slov „*a to včetně soudního přezkumu*“ místo ze slov „*včetně případného soudního přezkumu*“. Důležité dle mého názoru je též upozornit na § 1209 odst. 1 věta za středníkem: „*v rámci [návrhu na soudní přezkum rozhodnutí] může též [vlastník] navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.*“ To znamená, že společenství se stavebními pracemi nezapočne do pravomocného rozhodnutí soudu v případě, že takový návrh byl podán a soud mu přiznal suspenzivní účinek. Je třeba si uvědomit, že do pravomocného rozhodnutí soudu je rozhodnutí o údržbě platné a řádné a lze podle něj postupovat.

Další problém, který by nastal, by byl spojen se subjektivní lhůtou pro podání návrhu soudu. Společenství nemůže vědět, kdy jednotlivým vlastníkům lhůta uplyne, a to i s přihlédnutím k judikatuře, která považuje za přehlasovaného vlastníka i takového, který se shromáždění neúčastnil z důvodu vadného pozvání.

Nevýhodou výše uvedené povinnosti může být fakt, že zákon nepodmiňuje umožnění vstupu do jednotky principem subsidiarity, tzn., že by stavební činnost nešlo provést jinak. Nicméně na druhé straně zjednodušuje možnost provedení stavebních prací, aniž by bylo třeba hodnotit jejich (finanční) náročnost.¹²⁵

Pokud při této činnosti vznikne na jednotce škoda, nahradí ji společenství, ledaže tyto práce prováděl ve svém zájmu jen určitý vlastník. V takovém případě by nahrazoval škodu on.

7.8 Nařízení nedobrovolného prodeje jednotky

V případě, kdy některý z vlastníků bude, i přes vykonatelné soudní rozhodnutí, podstatně omezovat nebo znemožňovat výkon práv ostatních vlastníků, může soud nařídít prodej jeho jednotky. Aktivně legitimovaným subjektem je společenství vlastníků jednotek či na svých právech dotčený vlastník.¹²⁶

ZoVB obsahoval obdobné ustanovení, nicméně jej v praxi nebylo hojně využíváno. Otázkou zůstává, zdali se po rekodifikaci situace změní. Sluší se upozornit,

¹²⁵ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 142-143.

¹²⁶ § 1184 NOZ.

že by nedobrovolný prodej jednotky měl být prostředkem ultima ratio, kdy jiné prostředky nápravy selhaly, proto i zmíněné ustanovení dává soudu právo, nikoliv povinnost, prodej navrhnout.

7.9 Spoluvlastnictví jednotky

Právem každého vlastníka je jednotku rozdělit na libovolné množství podílů, a založit tak spoluvlastnictví. Nově zákon připouští možnost rozdělení vyloučit.¹²⁷ Vyloučení může být obsaženo v prohlášení, ve smlouvě o výstavbě, v dohodách o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů či v soudním rozhodnutí. Tedy ještě před vznikem jednotek.

Za trvání bytového spoluvlastnictví se tak dle důvodové zprávy může stát prostřednictvím stanov nebo jiným právním jednáním zavazujícím vlastníka jednotky. Tedy například dohodou. Rozhodnutí shromáždění bych vyloučil z důvodu, který je uvedený v pasáži o pravidlech pro správu domu.

Dovoluji si zapochybovat o účelnosti zákazu rozdělit jednotku na více podílů. Důvodová zpráva o něm mlčí. Dovedl bych si přestavit, že účelem bude jednodušší pozice společenství při neshodě jednotlivých spoluvlastníků při výkonu jejich vlastnického práva, nicméně při současné existenci druhého odstavce, který ukládá povinnost zmocnit společného zástupce, postrádá dle mého názoru regulativ smysl.

Otázkou rovněž bude, jaká většina se bude vyžadovat pro vyloučení možnosti rozdělit jednotku na podíly za trvání společenství. Bude-li zákaz obsahovat prohlášení, užije se pravděpodobně § 1169 odst. 2 NOZ, tedy souhlas všech, což se zdá jako nejvhodnější řešení. Pokud ovšem, jak uvádí důvodová zpráva, bude možno zákaz vtělit i do stanov, bude pravděpodobně vyžadována většina určená ve stanovách nebo v zákoně. Pokud by tedy souhlas všech vyžadován nebyl, zasáhne se výrazně do vlastnického práva ostatních spoluvlastníků.

Pokud bude jednotka ve spoluvlastnictví či ve společném jmění manželů, bude jejich povinností zmocnit zástupce, který bude vykonávat práva s jednotkou spojená vůči společenství.¹²⁸

Povinnost zmocnit společného zástupce usnadní jistě činnost společenství, nicméně si o ní dovoluji zapochybovat i u manželů. Z manželského majetkového práva

¹²⁷ § 1185 odst. 1 NOZ.

¹²⁸ § 1185 odst. 2 NOZ.

vyplývá, že každý z manželů může nakládat se společnou věcí v běžných záležitostech sám, z čehož je jasné, že by žádného zmocnění nebylo třeba. O smyslu ustanovení důvodová zpráva opět mlčí.

7.10 Přejedání dluhů při převodu jednotky

Podle současné právní úpravy vyložené judikaturou Nejvyššího soudu, nepřechází povinnost zaplatit pohledávky za zálohy na příspěvek na správu a provoz domu a pozemku, které se staly splatnými před převodem vlastnického práva, na nabyvatele jednotky.¹²⁹ Často se tak v praxi stávalo, že určité pohledávky v době převodu nabyvatel nepřevzal a osobou povinnou k jejich splnění zůstal převodce. Bylo ovšem značně obtížné tyto pohledávky vymoci, jelikož se tyto osoby staly pro společenství téměř nedohledatelnými a v případě, že je společenství našlo, neexistoval majetek, ze kterého by se mohlo uspokojit.

NOZ však již na tuto skutečnost reaguje v ustanovení § 1186 odst. 2: „Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.“

Je tedy třeba se vypořádat s otázkou, za jakých okolností dluhy související se správou domu a pozemku na nabyvatele jednotky přejdou. V případě, že v potvrzení žádné dluhy doložené nebudou, žádné dluhy nepřejdou. Stejně tak nepřejdou v situaci, kdy bude potvrzení chybné, tedy, že potvrdí bezdlužnost tam, kde dluhy existují. Problém ovšem nastane v případě, kdy převodce nabyvateli potvrzení nedoloží vůbec a dluhy existovat budou. Odborná literatura zastala názor, že na nabyvatele přejdou. Argumentem je ustanovení § 1107 odst. 1 NOZ, které mj. stanoví, že ten, kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci v případě, že je měl a mohl z okolností zjistit. Tedy, že si nabyvatel měl takové potvrzení vyžádat, jelikož mohl být přinejmenším srozuměn s variantou, že nějaké dluhy existovat mohou (viz § 1186 odst. 2 NOZ).¹³⁰

Druhá věta výše citovaného ustanovení stanovuje ručební povinnost převodce

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. prosince 2010, sp. zn. 22 Cdo 242/2009.

¹³⁰ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 745.

jednotky za dluhy, které na nabyvatele přešly. Tím se vylepšuje pozice společenství jako věřitele, jelikož bude mít nyní místo jednoho povinného subjektu případně dva.

8 Orgány společenství

8.1 Úvod

Obligatními orgány společenství jsou shromáždění a statutární orgán. Zákon upravuje možnost, aby společenství zřídilo ve svých stanovách i jiné orgány, avšak pokud tak učiní, nesmí jim stanovit věcnou působnost, která je vyhrazena těmto dvěma základními orgánům. Zákon tak staví na bipartici orgánů.¹³¹

Jelikož je společenství právnickou osobou, bude i na něho nutné užít obecná ustanovení o orgánech právnických osob.¹³² Stanovy však mohou upravit určité otázky i odlišně od zákona, nicméně je tak vyloučeno tam, kde je dotčené ustanovení zákona kogentní.¹³³ Bude tedy záviset především na úvaze vlastníků jednotek jako členů společenství, jak si problematiku orgánů ve stanovách upraví. Dále se na orgány společenství užije přiměřeně též spolková úprava v případech, kdy zákon v ustanoveních o společenství a stanovy neupraví konkrétní záležitost odlišně.¹³⁴

8.2 Volené orgány společenství

8.2.1 Způsobilost být členem voleného orgánu

Předpokladem způsobilosti být členem voleného orgánu je plná svéprávnost a bezúhonnost dle zákona o živnostenském podnikání. Plně svéprávným se stává člověk dosažením 18 let věku, případně uzavřením manželství či emancipací, v obou těchto případech je věková hranice 16 let. Bezúhonným se rozumí případ, kdy osoba nebyla pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem podnikání, o který žádá nebo který

¹³¹ ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 523.

¹³² V následujícím textu jsou obecná ustanovení o orgánech právnických osob reflektována.

¹³³ § 1 odst. 2 NOZ.

¹³⁴ § 1221 NOZ.

ohlašuje, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.¹³⁵ Tuto podmínku bude zřejmě třeba vykládat tak, že se bude jednat o trestný čin spáchaný v souvislosti s činností společenství jako právnické osoby založené za účelem správy domu a pozemku. Stejně podmínky platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu.¹³⁶

Stanovy mohou upravovat i další podmínky způsobilosti člena voleného orgánu, jelikož platí zásada legální licence.¹³⁷ V praxi může být častou podmínkou, aby byla členem orgánu osoba, která je vlastníkem jednotky. ZoVB nepřikazoval jako jednu z podmínek způsobilosti pro výkon člena voleného orgánu vlastnictví jednotky, avšak u pověřeného vlastníka (dle NOZ předsedy společenství) vyplývalo z gramatického výkladu, že tento musí být vlastníkem jednotky. Dle mého názoru byla dřívější úprava svazující, jelikož z okruhu potenciálních osob automaticky vyloučila ty, kteří by mohli vykonávat funkci pověřeného vlastníka se stejně náležitou péčí jako vlastníci jednotek, například manžela vlastníka či člena bytového družstva, jehož členská práva a povinnosti se vztahovala i k nájmu bytu.

Z dalších podmínek lze jmenovat inkompatibilitu funkcí, tedy neslučitelnost výkonu více funkcí ve volených orgánech jednou osobou ve stejný čas, nebo zákaz nepotismu, čili nemožnosti volby vzájemně příbuzných či si jinak blízkých osob do téhož orgánu.

Jako jednu z podmínek způsobilosti bych ovšem nedoporučoval uvádět podmínku určitého věku či omezování možnosti právnických osob být členy volených orgánů. A to z důvodu možného omezování výkonu práva vlastníka, které je jedním ze základních lidských práv a svobod.¹³⁸

Pokud byla členem orgánu zvolena osoba, která k tomu nebyla způsobilá, pohlíží se na její zvolení, jako by se nestalo. Stane-li se nezpůsobilou během funkčního období,

¹³⁵ ČESKO. § 6 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1991, částka 87.

¹³⁶ § 1205 odst. 2 NOZ.

¹³⁷ ČESKO. Čl. 2 odst. 4 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., ústava České republiky. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1993, částka 1.

¹³⁸ ČESKO. Čl. 11 usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1993, částka 1.

její funkce zaniká; zánik oznámí společenství bez zbytečného odkladu. Tato skutečnost se nedotýká práv nabytých v dobré víře.¹³⁹

8.2.2 Informační povinnost

Aby se mohla osoba, u níž byl osvědčen úpadek, stát členem voleného orgánu, musí tuto skutečnost oznámit těm, kdo ji volí. Toto pravidlo se neužije, uplynula-li od skončení insolvenčního řízení doba delší tří let. Pokud byl úpadek osvědčen v době, kdy určitá osoba již členem voleného orgánu je, musí to rovněž bezodkladně oznámit.

Neučiní-li tak, může ji soud na návrh odvolat. Odvolání soudem je však vyloučeno, pokud osoby oprávněné ji zvolit oznámili, že má funkci vykovávat dále.¹⁴⁰ Jedná se o institut tzv. diskvalifikace, kterou znal již minulý obchodní zákoník, avšak pouze pro právnické osoby, které jsou podnikateli, což SVJ nebylo.¹⁴¹

8.2.3 Rozhodování volených orgánů

Je-li orgán kolektivní, rozhoduje o záležitostech společenství ve sboru. Přijímat usnesení může pouze za přítomnosti většiny svých členů. Usnesení je přijato, hlasuje-li pro něj alespoň nadpoloviční většina přítomných členů. Tato pravidla se uplatní pouze v případě, že stanovy společenství neurčí vyšší kvorum.¹⁴² Pro svolání, zasedání a rozhodování volených orgánů se užijí přiměřeně též ustanovení o členské schůzi spolku, ledaže stanovy určí jinak.¹⁴³

Stanovy mohou také připustit rozhodování volených orgánů i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Taktéž lze určit, že v případě dosažení rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedajícího.¹⁴⁴

Důležitým právem člena voleného orgánu je též možnost zaznamenání odlišného názoru v zápise ze zasedání, u bodu, se kterým nesouhlasil a byl schválen. Účelem

¹³⁹ § 155 NOZ.

¹⁴⁰ § 153 NOZ.

¹⁴¹ ČESKO. § 381 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1991, částka 98.

¹⁴² § 156 odst. 1 a § 158 odst. 1 NOZ.

¹⁴³ § 246 odst. 3 NOZ: “Neurčí-li stanovy jinak, použijí se pro svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů spolku § 156 a § 159 odst. 2 a přiměřeně též ustanovení o členské schůzi.“ Mám za to, že pro společenství se nevyužije ta část tohoto ustanovení, která odkazuje pouze na § 156 a 159 odst. 2 NOZ, jelikož společenství je právnickou osobou, a proto se na něj užijí veškerá ustanovení o právnických osobách, nevylučuje-li to jeho povaha.

¹⁴⁴ § 158 odst. 2 a 3 NOZ.

tohoto práva je usnadnění postavení takového člena při případném jednání o náhradě škody při porušení povinnosti při výkonu funkce.

8.2.4 Funkční období

Stanovy musí určit délku funkčního období volených orgánů společenství. Ze spolkové úpravy podpůrně vyplývá, že pokud stanovy délku funkčního období neurčí, bude pětileté. Neurčí-li stanovy jinak, mohou členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu, který je oprávněn volbu provést.¹⁴⁵

Přirozené je, že člen voleného orgánu může na svoji funkci rezignovat. V tomto případě, není-li odlišná úprava ve stanovách, nastávají účinky rezignace uplynutím 2 měsíců od jejího doručení společenství.¹⁴⁶

8.2.5 Osobní výkon funkce

Výslovně se zakotvuje povinnost člena voleného orgánu vykonávat funkci osobně. Znamená to tedy, že takový člen nemůže udělit plnou moc pro zastupování v celém rozsahu své funkce, avšak může pro jednotlivosti pověřit jiného člena téhož orgánu, aby za něj hlasoval.¹⁴⁷ Též se připouští zmocnit i jinou osobu než člena téhož orgánu pro vyřízení jiných jednotlivých záležitostí.

8.2.6 Péče řádného hospodáře

Taktéž se člen zavazuje při přijetí funkce, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, jinak řečeno, má povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, kterou již vymezila podrobně i nauka a aplikační praxe.¹⁴⁸ Zákon též normuje vyvratitelnou právní domněnku, že člen, který funkci přijal a v průběhu jejího výkonu zjistil, že není s to požadavku péče řádného hospodáře dostát a nevyvodí z toho pro sebe důsledky, například rezignaci či doplnění potřebných znalostí, jedná nedbale.¹⁴⁹

K povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře přistupuje zákonná ručební

¹⁴⁵ 246 odst. 1a 2 NOZ.

¹⁴⁶ § 160 NOZ.

¹⁴⁷ § 159 odst. 2 NOZ.

¹⁴⁸ Viz např. ČERNÁ, S. Obchodní právo. Akciová společnost. 3. díl, Praha: ASPI, 2006, s. 244.

¹⁴⁹ § 159 odst. 1 NOZ.

povinnost člena voleného orgánu v případě, že porušil povinnost při výkonu funkce a nenahradil z tohoto jednání vzniklou škodu. Takto ručí člen věřiteli společenství, který se nemůže domoci náhrady na společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil.¹⁵⁰

8.2.7 Statutární orgán

8.2.7.1 Obecně – právní jednání právnické osoby

Z povahy právnické osoby, tedy i společenství, plyne, že sama projevovat vůli, a tím tedy pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, není schopna. Vždy to za ní musí činit určitá fyzická osoba. Takovou osobou je především člen statutárního orgánu. § 164 odst. 1 NOZ stanoví, že právnickou osobu je oprávněn ve všech jejích záležitostech zastupovat právě člen statutárního orgánu. Jedná se o tzv. generální jednatelské oprávnění.¹⁵¹ Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu.¹⁵²

Z výše uvedeného plyne, že statutární orgán je zákonným zástupcem právnické osoby. Obecně je zástupcem ten, kdo je oprávněn právně jednat jménem jiného. Ze zastoupení vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému.¹⁵³ Statutární orgán je tedy základním prostředkem, díky němuž může právnická osoba projevovat svoji vůli navenek.

Sluší se uvést, že dosavadní právní úprava nekonstruovala právní jednání právnických osob pomocí institutu zastoupení, nýbrž stanovila, že tyto osoby jednají přímo prostřednictvím svých statutárních orgánů. Projev vůle statutárního orgánu byl tedy přímo projevem vůle právnické osoby.¹⁵⁴

8.2.7.2 Statutární orgán společenství

Společenství může ve stanovách určit, zdali bude jeho statutární orgán kolektivní, nebo individuální. Kolektivním statutárním orgánem je výbor, individuálním předseda společenství. Členy statutárního orgánu volí a odvolává shromáždění, ledaže

¹⁵⁰ § 159 odst. 3 NOZ.

¹⁵¹ Viz např. PELIKÁNOVÁ, I. a kol. Obchodní právo. 1. díl 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2010, s. 410.

¹⁵² § 163 NOZ.

¹⁵³ § 436 odst. 1 NOZ.

¹⁵⁴ ČESKO. § 20 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1964, částka 19 a § 13 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1991, částka 98.

stanovy určí jinak.¹⁵⁵

Stanovy určí, jakým způsobem členové výboru společenství zastupují. Jestliže však stanovy tuto otázku neupraví, užije se § 164 odst. 2 NOZ, který stanoví, že ho zastupuje každý člen samostatně. Je zřejmé, že předseda společenství zastupuje společenství vždy samostatně.

Na rozdíl od ZoVB není již v zákoně výslovně upraven minimální počet členů výboru. Obecná úprava právnických osob, ani relevantní ustanovení o spolku tuto záležitost neřeší. Z logiky výboru jako kolektivního orgánu plyne, že minimální počet jeho členů by měl být dva. Mohla by ovšem nastat situace, kdy se dva členové vzájemně neshodnou, a výbor bude paralyzován. Problém by mohly řešit stanovy tak, že v případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy. Nicméně v tomto případě by se de facto vytvořil jednočlenný orgán, protože hlas předsedy by vždy byl hlasem rozhodujícím, což jistě není účelem úpravy kolektivních orgánů. Je ovšem s podivem, že u kontrolní komise spolku minimální požadavek na počet tří členů stanoven je. Lze tedy společenství doporučit, aby úprava ve stanovách určila jako minimální počet členů výboru tři.

V případě, že statutární orgán nemá dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou zvoleni noví členové. Pokud nebude nikoho, kdo by soudu tento postup navrhl, jmenuje soud společenství opatrovníka, a to i bez návrhu. Shodně bude soud postupovat, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství a nemá-li jiného člena schopného jej zastupovat.¹⁵⁶ Tato opatření se budou týkat nejen výboru, ale i předsedy společenství.

Nezbytné je také uvést, že omezení zástupčího oprávnění vnitřním předpisem společenství má účinky vůči třetí osobě pouze v případě, že jí bylo toto omezení známo.¹⁵⁷ Ochrana třetích osob je zesílena též tím, že pokud společenství zastupuje člen jejího orgánu (tedy zejména orgánu statutárního) způsobem zapsaným ve veřejném rejstříku, nelze vůči ní namítat, že společenství nepřijalo potřebné usnesení, že usnesení bylo stíženo vadou, nebo že člen orgánu přijaté usnesení porušil (§ 162 NOZ).

¹⁵⁵ § 244 NOZ.

¹⁵⁶ § 165 odst. 1 a 2 NOZ.

¹⁵⁷ § 166 odst. 2 NOZ.

8.2.8 Kontrolní komise

Fakultativním voleným orgánem, který může připadat v úvahu zřídit ve stanovách, může být kontrolní komise. Tuto komisi upravuje zákon výslovně v pasáži věnované spolku. Jelikož se na společenství přiměřeně užije spolková úprava, lze pravděpodobně v případě, že stanovy komisi zřídí a nijak blíže nevymezí, postupovat podle této úpravy.¹⁵⁸

Komise dohlíží, jestli jsou záležitosti společenství řádně vedeny a zda vykonává činnost v souladu se stanovami a právními předpisy. Stanovy mohou rozšířit tuto působnost. Zjistí-li komise nedostatky, upozorní na ně statutární orgán, případně i další orgány určené stanovami.

Minimální počet členů, který komise musí mít, jsou tři. Neurčí-li stanovy jinak, volí členy komise shromáždění. Stanovy nemohou určit, že členy komise volí či odvolává statutární orgán. Zákon stanoví inkompatibilitu funkce člena statutárního orgánu a kontrolní komise. V rozsahu působnosti komise může její člen nahlížet do dokladů společenství a požadovat od členů dalších orgánů vysvětlení ke kontrolovaným záležitostem.

8.2.9 Další volené orgány

Jak již bylo řečeno výše, mohou stanovy upravit i jiné orgány. Zmínil bych například mediátora, který by měl za úkol řešit sporné záležitosti mezi členy společenství, zejména v oblasti sousedských vztahů. Dalším takovým orgánem může být technická komise, která bude mít za úkol připravovat návrhy pro stavební úpravy či opravy společných částí.

Nicméně jelikož je v současné době častým problémem vůbec najít vhodné a ochotné členy alespoň statutárního orgánu, bude dle mého názoru zřizování fakultativních orgánů spíše vzácností.

8.2.10 Závěr

¹⁵⁸ § 262 - 264 NOZ. Jednou z obligatorních náležitostí stanov je ovšem určení orgánů společenství, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení. Proto by se nemělo stát, že tyto náležitosti budou absentovat. Spolková úprava by tak působila spíše jako návod pro tvorbu kontrolní komise ve stanovách.

Na jednu stranu se zdá být obecná zákonná úprava shodná pro všechny právnické osoby a odkaz na přiměřené užití ustanovení o spolku velkým přínosem. Pokud by však bylo zákonem přesněji vymezeno, která ustanovení se z nich na společenství budou aplikovat, docházelo by pak jistě k eliminaci případů, kdy společenství bude v právní nejistotě, jak má v případech neupravených ve stanovách postupovat. Určité „vybírání“ ustanovení z obecných úprav, které lze na společenství užít, je tak do jisté míry subjektivní záležitostí osoby, jež právo vykládá.

8.3 Shromáždění

8.3.1 Úvod

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Nejedná se o volený orgán, tedy se na něj také neuzijí obecná ustanovení o volených orgánech právnických osob. Jeho členy jsou jednotliví vlastníci jednotek, kteří mají takový počet hlasů, jenž odpovídá velikosti podílu na společných částech. Právo stát se členem takového orgánu je tedy odvislé od vlastnictví jednotky, jiným způsobem se nemůže osoba stát součástí tohoto orgánu. Je orgánem kolektivním.

8.3.2 Výpočet velikosti podílu vlastníka na společných částech

Existují 3 možnosti výpočtu podílu vlastníka na společných částech¹⁵⁹:

- a) Podíly se určí se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu.
- b) Podíly jsou stejné.
- c) Podíly jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů.

Z důvodu vyšší míry smluvní volnosti dává zákon přednost určit podíly dle a) či b). Až v případě, že by k tomuto určení nedošlo, uplatní se nevyvratitelná právní domněnka stanovení podílů dle c).

Ad a) Zákonem preferovaná a zároveň objektivně nejspravedlivější se zdá být varianta, podle které se zohlední při výpočtu podílu faktický stav jednotky bez ohledu na velikost podlahové plochy. Skutečných důvodů pro odlišný výpočet může být

¹⁵⁹ § 1161 NOZ.

mnoho, například šikmé stěny v bytě, různá velikost stropů v bytě, umístění bytu v přízemí, kdy byt je tmavší či vlhčí než ostatní byty, výhled z bytu do rušné ulice či naopak do vnitrobloku apod.

Negativem mohou být ovšem obtíže spojené při zohledňování negativní vlastnosti bytu do velikosti podílu. Jakou měrou se zohlední ta či ona negativní vlastnost bytu vůči standardu nebo i vůči ostatním negativním vlastnostem zůstává otázkou.

Takovéto vymezení podílu se ovšem děje s výhradou změny poměrů (*cum clausula rebus sic stantibus*)¹⁶⁰. Pokud se okolnosti, podle kterých se podíl vypočetl, změnil natolik podstatně, že je výše podílu zjevně nespravedlivá, má dotčený vlastník právní nárok na změnu tohoto určení v prohlášení dle § 1169 NOZ. V případě, že by ostatní vlastníci návrhu na změnu nevyhověli, změní prohlášení soud. Všimněme si, že soud prohlášení změnit musí.¹⁶¹

Ad b) Důvodů proč zvolit tuto variantu může být několik. Předně, pokud jsou v domě byty, které mají přibližně stejnou podlahovou plochu a vlastníci chtějí, aby měl každý stejný podíl, mohou tuto odchylku překlenout a určit, že každý vlastník bude mít stejný podíl. Motivací také může být komfortnější správa nemovité věci, kdy nebude třeba přepočítávat různé velikosti hlasů či rozpočítávat některé služby v poměru podlahové plochy. To ovšem může v určitých případech připadat některým vlastníkům jednotek nespravedlivé a mohli by chtít iniciovat změnu prohlášení dle § 1169 NOZ, na tuto změnu však není právní nárok.

Ad c) Výpočet podílu podle poměru podlahové plochy bytu vůči součtu všech podlahových ploch bytů v domě je tradičním způsobem určení velikosti podílu. ZoVB znal pouze tento způsob, přičemž vlastníci se od něj nemohli odchýlit.

Způsob výpočtu podlahové plochy obsahuje vládní nařízení, které nejdříve vymezuje prostorové ohraničení bytu. Na něj navazuje již definice podlahové plochy, kterou se rozumí půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Zvláštní pravidla pro výpočet jsou

¹⁶⁰ § 1162 odst. 1 NOZ.

¹⁶¹ § 1162 odst. 2 NOZ.

stanovena pro mezonetové byty a byty s galeriemi. Vypočtenou podlahovou plochu je třeba zaokrouhlit.¹⁶²

8.3.3 Usnášeníschopnost shromáždění

Shromáždění je usnášeníschopné, účastní-li se ho vlastníci, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů, přičemž se nepřihlíží k hlasům jednotek, které vlastní samo společenství. Podle důvodové zprávy se tak děje z důvodu vyloučení samokontroly společenství. Jiný důvod tohoto zákazu spatřuje odborná literatura¹⁶³.

Ta uvádí, že společenství má omezenou způsobilost k právnímu jednání v oblasti správy domu a pozemku, tudíž že nemůže vykonávat vlastnická oprávnění v plném rozsahu. S tímto si dovolím nesouhlasit. Pokud by tak tomu bylo opravdu z důvodu omezeného účelu, neumožňoval by poté jistě zákonodárce možnost společenství jednotku vlastnit, nýbrž by vytvořil koncepci, kdy by jednotku vlastnili ostatní členové společenství v domě, a to podle velikosti jejich podílu. Jednotka by mohla být i například v přídatném spoluvlastnictví.¹⁶⁴

Judikatura dovodila, že je třeba zjišťovat usnášeníschopnost nejen při zahájení zasedání shromáždění, ale také před každým jednotlivým hlasováním. Nedostojí-li se této povinnosti, je dané usnesení neplatné.¹⁶⁵

Na tomto místě je opět vhodné zmínit ustanovení § 1185 odst. 2 NOZ, které stanovuje povinnost spoluvlastníkům jednotky či manželům zmocnit zástupce, který bude vykonávat práva s jednotkou spojená vůči společenství. V případě, že tak neučiní, nebudou moci své vlastnické právo na shromáždění realizovat. Navenek se spoluvlastníci považují vzhledem k věci jako celku za jednu osobu a také s ní takto nakládají.¹⁶⁶

8.3.4 Hlasovací kvora

Pro přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny přítomných vlastníků. Pouze stanovy nebo zákon mohou toto kvorum zvýšit. Zákon tak nečiní

¹⁶² ČESKO. § 2 a 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 143.

¹⁶³ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 257.

¹⁶⁴ § 1223 a násl. NOZ.

¹⁶⁵ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008.

¹⁶⁶ 1116 NOZ.

na žádném místě v případě rozhodování na zasedání shromáždění, pomíneme-li úpravu změny prohlášení v případě dotčení práv všech vlastníků jednotek¹⁶⁷ a rozhodování mimo zasedání.¹⁶⁸ Otevírá se tak možnost upravit kvora širokým způsobem ve stanovách společenství. Zákon tak liberalizuje vnitřní poměry společenství a dává větší možnost úpravy dle konkrétních požadavků jednotlivých vlastníků jednotek ve společenství.

Dosavadní právní úprava znala 5 různých kvor požadovaných pro usnesení v určitých případech. Úprava byla kogentní, tudíž se od ní jednotlivá společenství ve stanovách nemohla odchýlit, pokud tak učinila, užila se zákonná úprava. V praxi tato úprava přinášela potíže zejména v případech, kdy bylo pro usnesení o opravách a úpravách společných částí domu vyžadováno souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků. Pro některá společenství bylo často téměř nemožné takovéto většiny dosáhnout a musela se hledat náhradní řešení, která přinejmenším mohla vzbuzovat dojem obcházení zákona. Pro názornost bych zmínil opravu fasády domu bez souhlasu shromáždění na základě konstatace havarijního stavu, často potvrzované příslušným stavebním úřadem v rámci výkonu dozoru nad dodržováním stavebních předpisů.¹⁶⁹

Negativem této široké liberalizace může být situace, kdy se v krátkém čase po nabytí účinnosti NOZ domluví menší skupina vlastníků (minimálně více než 25 % ze všech) a změní stanovou v tom smyslu, že zvýší kvorum pro určitou oblast působnosti shromáždění, například pro opravy společných částí. Bez jejich souhlasu poté nebude možno žádnou opravu provést, což může naopak situaci ve společenství vážně zkomplikovat (zákon sice dává přehlasovanému vlastníku možnost obrátit se na soud, aby rozhodl, ale náročnost tohoto kroku je zřejmá). Možným východiskem je napadnout u soudu změnu stanov okamžitě a argumentovat např. rozporem s dobrými mravy či zřejmým zneužitím práva. Bude ovšem na úvaze soudu, jak v tomto jednom konkrétním případě rozhodne, když zákon možnost zvýšit kvora jasně deklaruje. Vlastníci jednotek se tedy budou muset začít o záležitosti společenství zajímat více a shromáždění častěji navštěvovat.

¹⁶⁷ § 1169 odst. 2 NOZ.

¹⁶⁸ § 1214 NOZ, dále v pasáži o rozhodnutí mimo zasedání.

¹⁶⁹ ČESKO. § 132 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2006, částka 63.

8.3.5 Zastupování člena společenství na shromáždění

Rozhodovací praxe soudů za účinnosti ZoVB dovodila, že usnesení shromáždění vlastníků není právním úkonem společenství. Právo účastnit se shromáždění je osobním právem vlastníka jednotky. Současně platí, že pokud se vlastník shromáždění nezúčastní, nemůže hlasovací právo vykonávat.¹⁷⁰ Problémem je, že soud dovodil, že se vlastník nemůže na shromáždění nechat zastoupit na základě plné moci dle obecné úpravy v Občanském zákoníku¹⁷¹, jelikož ta směřuje pouze na případy zastupování k právním úkonům.

Soud ovšem připustil, že takové právo mohou založit stanovy společenství. Drtivá většina stanov ovšem toto právo neobsahovala a po vydání rozhodnutí nově nezaložila, a to ani v situaci, kdy je u mnohých společenství usnášeníschopnost založena právě zmocnění vlastníků.

Dle mého názoru nebude tato část soudního rozhodnutí za účinnosti NOZ použitelná, jelikož koncepce právní úpravy smluvního zastoupení obsažená v § 441 a násl. NOZ je širší – není zde již omezení pouze na zastoupení pro právní jednání: „Ujednají-li si to strany, zastupuje jedna z nich druhou v ujednaném rozsahu jako zmocněnec. Zmocnitel uvede rozsah zástupčího oprávnění v plné moci.“

8.3.6 Svolaní a zahájení shromáždění

8.3.6.1 Oprávněné subjekty

Svolat shromáždění je oprávněn statutární orgán, tedy výbor nebo předseda společenství vlastníků. Může se tak stát i na návrh alespoň dvou vlastníků s počtem hlasů přesahujících čtvrtinu všech hlasů.¹⁷² V případě, že jejich návrhu výbor nevyhoví, mohou shromáždění svolat sami na náklad společenství. Shromáždění musí být svoláno k zasedání alespoň jedenkrát za rok.¹⁷³

V původním návrhu NOZ byla většina pro svolání shromáždění jednotlivými vlastníky stanovena na 10 %. Zvýšena byla patrně v důsledku lobby subjektů působících v oblasti bydlení s odůvodněním, že tato většina je příliš nízká a mohlo by se stávat, že

¹⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

¹⁷¹ ČESKO. § 31 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1964, částka 19.

¹⁷² Pokud nebude ve stanovách uvedeno jinak, uplatní se dle § 249 odst. 1 NOZ přiměřeně lhůta 30 dní.

¹⁷³ § 1207 odst. 1 NOZ.

vlastníci budou tohoto práva zneužívat. S tímto odůvodněním si dovolím nesouhlasit. V praxi je pro iniciátora velmi často obtížné „přesvědčit“ takové množství vlastníků, aby se k němu s takovým návrhem přidalo. Dostatečnou pojistkou by se zdálo být ustanovení, které by vyžadovalo návrh minimálně dvou vlastníků, aby se eliminovaly případy, kdy má ve společenství některý subjekt výše uvedenou většinu a mohl tak dávat návrhy na svolání bez dalšího. I v případě, kdy by ke zneužití práva svolat shromáždění docházelo, byla by obrana jednoduchá. Výbor svolání nevyhoví, poté budou mít možnost svolat shromáždění dotyční vlastníci, a pokud ho opravdu svolají, vlastníci se na takové shromáždění nedostaví, či pouze na omezenou dobu a při účasti deseti, či o málo více procent, shromáždění nic nerozhodne, protože nebude usnášeníschopné.

8.3.6.2 Pozvánka na shromáždění

Pozvánka by měla obsahovat podklady k jednotlivým bodům programu zasedání. Pokud tomu tak nebude, bude povinností svolavatele umožnit každému členu společenství se s nimi v dostatečné době předem seznámit.¹⁷⁴ Podklady se nebudou přikládat k pozvánce zejména v případech, kdy bude obtížné dokumenty doručovat jednotlivým vlastníků, a to z důvodu jejich značného množství.

8.3.6.3 Podrobnosti svolání a zahájení shromáždění

Další podrobnosti svolání a zahájení shromáždění určí stanovy společenství. Pravidla jsou též obsažena ve spolkové úpravě:

Lhůta pro svolání shromáždění činí alespoň 30 dní. Pozvánka bude obsahovat čas, místo a program jednání. Místo a čas zasedání nesmí bezdůvodně omezovat možnost účasti členů. V případě že shromáždění bude svoláno na návrh jednotlivých vlastníků, nesmí být program bez jejich souhlasu měněn.

Shromáždění bude možno odvolat nebo odložit, a pokud se tak stane v době kratší než týden, nahradí společenství těm členům, kteří se dle pozvánky dostavili, účelně vynaložené náklady.

Povinnost zjistit, zda je shromáždění usnášeníschopné po jeho zahájení, dopadá na osobu, která jednání zahájila; vždy také zajistí volbu předsedy a případně i dalších

¹⁷⁴ § 1207 odst. 2 NOZ.

funkcionářů zasedání. Předseda řídí shromáždění dle programu, ledaže se usnese, že skončí dříve. Rozhodnout o záležitosti, která nebyla součástí programu na pozvánce, bude možno během shromáždění pouze v případě účasti a souhlasu všech členů.

Každý člen je oprávněn účastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí společnosti týkající se programu zasedání. Každému členu může být právo na vysvětlení na shromáždění odepřeno, pokud by se týkalo záležitostí, které zákon zakazuje uveřejnit, nebo jejichž prozrazení by společnosti způsobilo vážnou újmu.¹⁷⁵

8.3.7 Zápis ze shromáždění

Pododdíl týkající se společnosti neobsahuje výslovnou úpravu o zápisu ze shromáždění. Spolková úprava tak ovšem činí. Proto se bude aplikovat v případě, kdy stanovy tuto problematiku neupraví:¹⁷⁶

Zápis ze zasedání shromáždění vyhotoví do třiceti dnů od jeho ukončení statutární orgán. Pokud to nelze, vyhotoví zápis předsedající nebo osoba pověřená shromážděním. Musí z něho být patrné, kdo a jakým způsobem zasedání svolal, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, další případné zvolené činovníky zasedání, jaká usnesení byla přijata a kdy byl zápis vyhotoven. Každý člen může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených stanovami. Toto právo lze vykonat v sídle společnosti, ledaže stanovy určí jiné místo.

8.3.8 Působnost shromáždění

Působnost shromáždění je stanovena zákonem kogentně v § 1208 NOZ, tudíž není možné, aby byla byť i z části přenesena na jiný orgán. Zákonný výčet je taxativní s výjimkou případů, kdy si shromáždění určitou záležitost k rozhodování vyhradí nebo kdy působnost rozšíří stanovy. I v těchto případech je ovšem třeba respektovat kogentně stanovenou působnost statutárního orgánu. Pozitivem právní úpravy je seskupení působnosti jako celku do jednoho ustanovení, jelikož adresát právní normy nemusí obtížně dohledávat jednotlivosti ve více ustanoveních, jak tomu bylo doposud v ZoVB.

¹⁷⁵ § 246 odst. 3 NOZ.

¹⁷⁶ § 254 NOZ.

Do výlučné působnosti shromáždění tedy patří:

a) Změna stanov.

Stanovy jsou jedním z nejdůležitějších dokumentů, který upravuje chod společenství jako celku, přičemž je jasné, že je bude třeba čas od času upravit podle aktuálních požadavků nejen členů společenství. Obligatorní náležitosti stanov jsou popsány v pasáži o stanovách společenství.

b) Změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

Na úvod je třeba zmínit, že ZoVB neumožňoval změnu prohlášení v té části, v níž je dům rozdělen na společné části a jednotky, ale pouze usnesení o věcech, které jsou jeho obsahem. Prohlášení nicméně mohlo být změněno dohodou všech vlastníků jednotek ve společenství. Toto pojetí potvrdila i judikatura.¹⁷⁷

NOZ již avšak změnu prohlášení výslovně do působnosti shromáždění svěřuje. V úvahu připadá změna údajů o pozemku, domu, obci a katastrálním území, údajů o jednotce, věcných a jiných právech a závadách a půdorys všech podlaží.¹⁷⁸

Nutné je ovšem pravděpodobně respektovat i ustanovení § 1169 odst. 2 NOZ, které vyžaduje ke změně prohlášení dohodu dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřenou v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

Nebude tedy možné změnit prohlášení pouze prostou většinou vlastníků přítomných na shromáždění, aniž by s ní souhlasili dotčení vlastníci. Účinnosti ovšem dohoda nabude až písemným souhlasem většiny vlastníků. Otázkou je, zda v případě vzniku společenství bude za takový písemný souhlas považován i zápis ze shromáždění,

¹⁷⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 29 Cdo 406/2010: „*Nejvyšší soud totiž považuje za zcela zjevné, že shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek nemůže svým rozhodnutím změnit prohlášení vlastníka budovy v části vymezení budovy na bytové jednotky a společné části a že takové oprávnění nelze dovozovat ani z ustanovení § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Je tomu tak již proto, že způsobilost společenství vlastníků bytových jednotek mít práva povinnosti, jakož i způsobilost k právním úkonům je omezena na věci správy domu a další činnosti vymezené v ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.*“

¹⁷⁸ § 1166 odst. 1 a 3 NOZ.

který bude v příslušném bodě obsahovat usnesení o změně prohlášení příslušnou většinou hlasů, nebo bude potřeba samostatného písemného souhlasu jednotlivých vlastníků. Potřebná většina může být případně v prohlášení zvýšena, a pokud se tak stane, bude v případě společenství toto zvýšení integrováno do stanov, které jsou jeho součástí, což je plně v souladu s § 1206 odst. 2 NOZ.

V odborné literatuře¹⁷⁹ se však objevuje i názor, že tato kompetence je shromáždění svěřena pouze v případě, kdy je společenství samo vlastníkem určité jednotky, a tudíž buď vyslovuje souhlas se změnou prohlášení jako dotčený vlastník nebo jako vlastník s ní souhlasící (§ 1169 odst. 2 NOZ). V ostatních případech by tedy společenství takto změnit prohlášení nemohlo.

c) Volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn.

Na rozdíl od ZoVB se nově uvádí i odvolávání členů a jejich případné odměňování. Obě tyto záležitosti byly nicméně vyloženy v souladu se zněním NOZ, tedy, že pokud má shromáždění pravomoc člena zvolit, může ho i odvolat či rozhodnout o jeho odměně¹⁸⁰.

Ve většině společenství je samozřejmostí, že je statutární orgán za výkon funkce odměňován. Existují ovšem i společenství, kde je tradičně výkon funkce pojat jako určitá čest a tudíž člen orgánu odměňován není. Uvidíme v budoucnu, především kvůli nabytí účinnosti NOZ a jeho požadavkům nejen na členy volených orgánů, zdali budou stále někteří funkcionáři ochotni funkci vykonávat bezplatně.

NOZ již neobsahuje jako povinnost zvolit v případě kolektivního statutárního orgánu, tedy výboru, jeho předsedu. Volba byla svěřena samotnému výboru, tedy, nerozhodovalo o ní shromáždění. Bylo tomu tak proto, že se pro písemné právní úkony vyžadoval podpis předsedy. Nově již není třeba předsedu volit vůbec (viz pasáž o orgánech společenství).

d) Rozhodování o hospodaření.

Rozhodování o hospodaření zahrnuje zejména otázky týkající se schválení účetní

¹⁷⁹ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 812.

¹⁸⁰ Viz např. ČÁP, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 146.

závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků.

I za účinnosti ZoVB bylo povinností statutárního orgánu informovat členy společenství o otázkách týkajících se hospodaření a na samotném shromáždění pak o těchto otázkách rozhodovat. V této oblasti tedy nedochází k výraznější změně. Povinnost vyhotovit účetní závěrku stanovuje § 6 odst. 4 z. č. 563/1991 Sb. o účetnictví.

Nově ovšem odpadá kritérium stanovování výše příspěvku na správu domu podle předpokládaných nákladů, které bude nutné vynaložit v následujícím období.¹⁸¹ Dikce tohoto ustanovení sice vypadala na první pohled kogentně, nicméně je z hlediska společenství jako subjektu soukromého práva zcela jasné, že toto ustanovení bylo dispozitivní, tedy, že si členové mohli výši příspěvků na správu domu určit podle své vůle. I v budoucnu bych ovšem doporučil, aby byly příspěvky schvalovány v takové výši, aby bylo možno reagovat na situace, které se stavebně-technickým stavem domu souvisejí.

Taktéž bych doporučil případné nevyčerpané příspěvky převádět do dalšího období, jelikož poté bude možno provádět větší úpravy na nemovité věci například bez nutnosti čerpání úvěru a s tím souvisejícími komplikacemi.

Na tomto místě je také třeba uvést, že pravidla pro tvorbu rozpočtu, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše jsou obligatorní náležitostí stanov společenství a případná změna těchto pravidel bude spadat pod bod a) Změna stanov.

e) Schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.

Pro podrobnosti odkazuji na příslušnou pasáž o právech a povinnostech vlastníka jednotky jako člena společenství.

f) Rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení.

Kompetenci schválit účast společenství v právnické osobě působící v oblasti

¹⁸¹ § 15 odst. 2 ZoVB.

bydlení zákon svěřuje shromáždění. Všimněme si ale, že shromáždění není způsobilé rozhodovat o sdružení s jiným společenstvím za účelem naplňování svého účelu. Takovéto rozhodnutí si ovšem bude shromáždění moci vyhradit.

g) Rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech a o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky.

Rozhodování o těchto záležitostech spadá nepochybně pod změnu prohlášení. Otázkou je, z jakého důvodu přistoupil zákonodárce k duplikaci této pravomoci. Podrobněji o změně prohlášení odkazuji k bodu b).

h) Rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části.

Jednou z nejdůležitějších pravomocí shromáždění je rozhodování o opravě či stavební úpravě společné části, a to z prostého důvodu. Bez řádně spravovaných a opravovaných společných částí by žádné společenství neexistovalo, jelikož by neexistoval dům jako celek, případně by byl v takovém stavu, že by se stal neobyvatelným. Druhým důvodem je finanční náročnost těchto rozhodnutí, často šplhajícím až k milionovým částkám.

Základem pro rozlišení, zda bude pro určitou konkrétní opravu potřeba rozhodnutí shromáždění nebo pouze statutárního orgánu, bude limit finanční částky určený ve stanovách společenství. V případě, že stanovy o této finanční hranici budou mlčet, užije se limit stanovený prováděcím právním předpisem: Pokud náklad nepřevyší částku 1000 Kč za jednotku, náleží rozhodování do působnosti statutárního orgánu. Limit ovšem neplatí, jedná-li se o havárii na společných částech (§ 13 odst. 2 nařízení).

Mnoho ze současných společenství se vypořádává s problémem, jak dosáhnout požadované tříčtvrtinové většiny všech (hlasů) vlastníků pro provedení oprav společných částí domu. Dá se tedy předpokládat, že drtivá většina společenství ve svých stanovách toto kvorum sníží a i pro případné omezení častého svolávání shromáždění zakotví do stanov limit pro rozhodování statutárního orgánu bez shromáždění. Důležité je ovšem upozornit, aby společenství pravidla pro rozhodování neliberalizovala až příliš, jelikož menší množství osob může být snadněji svedeno k nekalému jednání.

i) Předchozí souhlas k nakládání s majetkem společenství.

Neméně důležitou záležitostí svěřenou k rozhodování shromáždění je udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých či movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi. Udělování předchozího souhlasu k nakládání s movitými věcmi ovšem přísluší shromáždění pouze v případě, že jejich hodnota přesáhne hranici stanovenou prováděcím právním předpisem, tedy 10 000 Kč (§ 13 odst. 1 nařízení). Stanovy opět mohou udělování souhlasu upravit jinak. Důvod pro odlišnou úpravu u movitých a nemovitých věcí je zřejmý. Hodnota nemovitostí, zejména pozemků (např. předzahrádek či vnitrobloků) či jednotek bude zpravidla bývát několikanásobně vyšší než věcí movitých.

Odborná literatura¹⁸² se zabývala otázkou, jestli dikce tohoto ustanovení umožňuje, aby statutární orgán příslušnou smlouvu, která pro nabytí účinnosti vyžaduje zápis do veřejného seznamu, již uzavřel a společenství ji pouze předložil před tím, než učiní krok její registraci. Dle uvedeného názoru lze skutečně takto postupovat, a to s ohledem na odlišnou dikci bodů 1 a 2 s body 3 a 4 písm. g § 1208 NOZ, které rozlišují zejména souhlas k nabytí věci a k uzavření samotné smlouvy. Otázkou poté bude, jaký osud dotčenou smlouvu postihne v případě, že společenství takový souhlas odepře udělit a jak se k tomu postaví druhá strana, zejména s ohledem na § 1729 NOZ.

j) Udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru.

Shromáždění taktéž bude udělovat předchozí souhlas k uzavření smlouvy o úvěru, včetně schválení jeho výše a podmínek.¹⁸³ Je nabíledni, že úvěr bude souviset především se správou společných částí domu a pozemku. Otázkou ovšem je, co přesně zákonodárce myslí pod pojmem podmínky. Zdali pouze zásadní náležitosti smlouvy o

¹⁸² SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 816.

¹⁸³ Judikatura za účinnosti ZoVB dovodila, že k přijetí usnesení o způsobu financování celkového zateplení domu formou úvěru je nutný souhlas 3/4 většiny hlasů všech členů společenství; důvodem je případný dopad do majetkové sféry všech členů SVJ, zejména ručením členů za závazky SVJ. Jedná se zde tedy o stejnou většinu jako při rozhodování o opravách společných částí domu. Dle mého názoru je tento postup pochopitelný, hlasuje-li se o opravě společné části domu, přičemž společenství nedisponuje dostatečnými finančními prostředky či nechce prostředky čerpat z vlastních vytvořených zdrojů, je nutné dosáhnout stejné většiny, jež je třeba pro samotnou opravu. Viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008.

úvěru (jako např. výše splátky, doba splácení, úvěrová sazba apod.), nebo i marginální náležitosti. Dle mého názoru se lze přiklonit spíše k restriktivnímu výkladu, jelikož již při znalosti zásadních náležitostí je naplněn ochranný účel tohoto ustanovení.

k) Udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce.

Jako jedna z možností zajištění například výše uvedené smlouvy o úvěru, může sloužit institut zástavního práva. Dle mého názoru nebude příliš obvyklé, aby společenství disponovalo vlastní jednotkou, kterou by mohlo zastavit. Zákon tedy otevírá možnost, aby vlastník jednotky, člen společenství zajistil dluh společenství týkající se činností spojených se správou domu a pozemku. Vlastník jednotky zde vystupuje jako dlužník zástavní, nikoli obligační.¹⁸⁴ Předpokladem pro zřízení zástavního práva bude také písemný souhlas vlastníka dotčené jednotky.

l) Určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.

Zákon zde nemyslí rozhodování o správci ve smyslu § 1190 NOZ jako osoby odpovědné za správu domu. To vyplývá z dikce: „některé činnosti“. Bude se tedy jednat o komerční subjekt, jehož předmětem činnosti bude podnikání v oblasti správy nemovitostí. Již v současné době drtivá většina společenství služeb těchto osob využívá, přinejmenším v oblasti vedení účetnictví.

Jak již bylo uvedeno výše u orgánů společenství, bude povinností člena voleného orgánu vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře. Pokud se ve společenství nenajde osoba, které by byla ochotna volenou funkci vykonávat, byť i funkci statutárního orgánu, je otevřena možnost přenést určité záležitosti právě na tohoto správce. Lze se domnívat, že do budoucna budou společenství těchto služeb využívat více než doposud, přinejmenším v časovém úseku krátce po nabytí účinnosti NOZ, a to do doby, než si členové společenství na nová pravidla zvyknou.

V působnosti shromáždění bude určování této osoby (a samozřejmě i její případná změna), stejně tak jako schválení smlouvy (jako celku) s touto osobou. Pokud by se měla již uzavřená smlouva měnit v části ujednání o ceně nebo rozsahu poskytovaných služeb, náleží toto rozhodnutí taktéž do kompetence shromáždění.

¹⁸⁴ Viz [Stanovisko k působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek - § 1208 písm. g\) bod 4 NOZ](#) Komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

9 Soudní ingerence do rozhodování shromáždění

9.1 Dosavadní právní úprava

ZoVB upravoval možnost ingerence do rozhodování shromáždění pouze na jednom místě, a to v § 11, odst. 3. Jednak mohl jakýkoliv vlastník navrhnout soudu, aby rozhodl, pokud při hlasování na shromáždění o určitém usnesení došlo k rovnosti hlasů nebo nedosáhlo-li se vyžadované většiny či dohody. Druhou možnost navrhnout soudu rozhodnutí měl avšak pouze přehlasovaný vlastník, šlo-li o důležitou záležitost. Obě výše uvedená práva bylo třeba uplatnit v objektivní prekluzivní lhůtě šesti měsíců od přijetí rozhodnutí.

9.2 Rozhodnutí soudu dle § 1209 odst. 1 NOZ

Zákon dává možnost přehlasovanému vlastníku (včetně společnosti, pokud je vlastníkem jednotky), je-li pro to důležitý důvod, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl.

Dikce této věty NOZ je shodná s dikcí ZoVB. Judikatura za účinnosti ZoVB ovšem dovodila, že soud nemůže svým rozhodnutím měnit jednou učiněné rozhodnutí shromáždění, tedy pouze může prohlásit rozhodnutí shromáždění za neplatné, nebude ho nahrazovat.¹⁸⁵ Sluší se na tomto místě uvést, že Vrchní soud v Praze byl opačného názoru.¹⁸⁶

Odborná literatura¹⁸⁷ však zaujala názor, že dosavadní judikatura Nejvyššího soudu nebude využitelná, a to z důvodu, že bude nově možno přezkoumat rozhodnutí orgánu společnosti i jinak.¹⁸⁸ Dalšími argumenty, o které tento výklad opírá, jsou dikce ustanovení o úpravě poměrů spoluvlastníků v § 1139 NOZ a § 1209 odst. 1 NOZ, věta za středníkem: „[Přehlasovaný vlastník] v rámci [řízení] může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.“

9.2.1 Přehlasovaný vlastník

¹⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009.

¹⁸⁶ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009.

¹⁸⁷ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 821.

¹⁸⁸ Viz § 258 a násl. NOZ, viz také dále.

Subjekt oprávněný k podání návrhu musí být přehlasovaný vlastník. Důvod, proč zdánlivě duplicitně zákonodárce jako přehlasovaného vlastníka uvádí i společenství, je-li vlastníkem jednotky, může být skutečnost, že má vymezenou subjektivitu, nicméně dle mého názoru, jelikož zákon výslovně připouští možnost společenství jednotku vlastnit, není důvod, proč by nemělo mít v tomto ohledu stejná práva jako jiný vlastník. Přiklonil bych se spíše k názoru, že tak zákonodárce činí z důvodu, jelikož současně v § 1206 odst. 1 NOZ stanovuje zákaz přihlédnout k hlasu společenství při hlasování. Společenství tedy nemůže být nikdy přehlasovaným vlastníkem, a tudíž jeho aktivní legitimace musí být stanovena výslovně.

Za přehlasovaného vlastníka lze nepochybně považovat takového vlastníka, který byl účasten shromáždění, hlasoval proti dotčenému rozhodnutí, které bylo ovšem i přesto přijato. Pokud se vlastník na shromáždění, na které byl řádně pozván, nedostaví, není přehlasovaným vlastníkem. Ovšem za předpokladu, že řádně pozván nebyl, ho judikatura za přehlasovaného považuje.¹⁸⁹ Sluší se dodat, že soud není oprávněn řízení vyvolat z úřední povinnosti (*ex officio*).

9.2.2 Důležitý důvod

Zákon nevysvětluje blíže, co se rozumí důležitým důvodem. Bude tedy potřeba si vypomoci naukou i soudní praxí. Důležitým důvodem se může rozumět např. volba výboru (jako celku i jednotlivce)¹⁹⁰, či porušení pravidel pro svolání shromáždění¹⁹¹. Odborná literatura uvádí, že důležitým důvodem bude takové rozhodnutí shromáždění, které má za následek vznik, změnu či zánik podstatných práv a povinností.¹⁹² Může jím být tedy třeba rozhodnutí o nepřiměřeně vysokém příspěvku na provoz a správu domu a pozemku, schválení zřejmě nevýhodné smlouvy s osobou zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku, uzavření příliš svazující smlouvy o úvěru, rozhodnutí o prodeji bytové jednotky ve vlastnictví společenství a další.

Je třeba také uvést, že Nejvyšší soud dospěl k závěru, že ne každé porušení právních předpisů či stanov může být důvodem pro vyslovení neplatnosti napadeného usnesení shromáždění, i když zákon neobsahuje v tomto směru výslovnou úpravu.

¹⁸⁹ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009.

¹⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010.

¹⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

¹⁹² SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 822.

Závěr lze dovodit z principu proporcionality (viz např. sp. zn. III. ÚS 350/03). Soud tedy bude poměřovat dotčení práv přehlasovaného vlastníka nejen s právy ostatních vlastníků, či společenství, ale i s právy třetích osob nabytých v dobré víře.¹⁹³ Nutné je však dodat, že spolková úprava ustanovení, které se principu přiměřenosti týká, obsahuje. O ní bude pojednáno dále.

9.2.3 Lhůta k podání návrhu

Přehlasovaný vlastník musí návrh k soudu podat v prekluzivní subjektivní lhůtě tří měsíců. Počátek pro běh lhůty je dvojitý. Za první se tak děje od okamžiku, kdy se přehlasovaný vlastník o napadaném rozhodnutí dozví. To se může stát např. přímo na shromáždění, či následně doručením rozhodnutí. Za druhé od okamžiku, kdy se o rozhodnutí dozvědět mohl. To znamená, že měl reálnou možnost se s ním seznámit, nicméně tak ze subjektivního důvodu neučinil. Může to být např. stav, kdy odmítne převzít zásilku do vlastních rukou obsahující zápis ze shromáždění.

Zakotvení subjektivní lhůty je jistě přínosem nové právní úpravy. Avšak na rozdíl od ZoVB již není stanovena objektivní lhůta. To může znamenat, že návrh na rozhodnutí soudu bude podán i po několika letech od přijetí rozhodnutí. Zde pravděpodobně bude soud klást zvýšený důraz na výše uvedený princip proporcionality. Důležité je zmínit, že spolková úprava objektivní lhůtu v délce jednoho roku pro návrh na vyslovení o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku obsahuje. Lze se ovšem domnívat, že z důvodu uvedení pouze subjektivní lhůty v § 1209 odst. 1 NOZ (lex specialis) se nebude na společenství objektivní lhůta moci uplatnit.

9.3 Rozhodnutí soudu dle § 1209 odst. 2 NOZ

Druhým způsobem soudní ingerence je situace, kdy byla záležitost řádně předložena shromáždění k rozhodnutí, nicméně o ní nebylo rozhodnuto z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se. V takovém případě zákon umožňuje každému vlastníku¹⁹⁴ právo navrhnout soudu, aby o této řádně předložené záležitosti rozhodl,

¹⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010.

¹⁹⁴ Je třeba upozornit, že zákon v tomto případě výslovně neuvádí jako oprávněný subjekt také společenství, je-li vlastníkem. Je otázkou, jaký byl záměr zákonodárce, zdali neopakovat totéž a vyjít z dikce prvního odstavce, nebo společenství aktivní legitimaci neumožnit. Dle mého názoru i přes absenci výslovného ustanovení má společenství, je-li vlastníkem, právo návrh k soudu podat. Odkazují na pasáž přehlasovaný vlastník u prvního odstavce.

ovšem je-li pro to důležitý důvod.

Upozornil bych, že na rozdíl od prvního odstavce zde chybí jakákoliv lhůta k podání návrhu, ať subjektivní či objektivní. Návrh tedy bude možno podat do doby, dokud o něm shromáždění případně nerozhodne, již usnášeníschopné, znovu. Poté z logiky věci plyne, že nebude pro soudní rozhodování důvod.

ZoVB tuto záležitost upravoval širěji, jelikož nespojoval možnost podat návrh s nezpůsobilostí shromáždění usnášet se. Spokojil se se situací, kdy shromáždění nedosáhlo potřebné většiny hlasů pro rozhodnutí, včetně případů, kdy došlo k rovnosti hlasů.

9.4 Spolková úprava

Jak již bylo několikrát zmíněno, pokud z ustanovení o společenství neplyne něco jiného, použijí se na něj přiměřeně ustanovení o spolku. Důvodová zpráva zde mj. uvádí, že se použijí i ustanovení o neplatnosti rozhodnutí. Bude tedy třeba na společenství užít i ustanovení § 245 a §§ 258 – 262 NOZ.

Spolková úprava zakotvuje možnost podat návrh k soudu, aby vyslovil neplatnost rozhodnutí jakéhokoliv orgánu spolku (tedy nejen nejvyššího, u společenství shromáždění). Dochází tak k rozšíření možnosti soudního zasahování do záležitostí společenství. Okruh důvodů vymezují §§ 245 a 258 NOZ. Jedná se o rozpor usnesení s dobrými mravy, zákonem nebo stanovami.

Oproti výslovné úpravě pro společenství může podat návrh také ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, tedy nikoliv pouze člen společenství.

Zákon zde také výslovně zakotvuje princip proporcionality uvedený výše. Soud tedy neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu společenství hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit, nebo pokud by tím bylo podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.¹⁹⁵

Ať už soud neplatnost rozhodnutí vysloví či nevysloví, má člen právo na přiměřené zadostiučinění, pokud společenství porušilo jeho základní členské právo závažným způsobem. Člen by měl pro uplatnění práva respektovat příslušné lhůty, ty

¹⁹⁵ § 260 odst. 1 a 2 NOZ.

ovšem nejsou prekluzivní, dávají tedy společenství možnost uplynutí lhůty namítnout. Soud v takovém případě právo na přiměřené zadostiučinění členu nepřizná.¹⁹⁶

10 Rozhodnutí mimo zasedání

10.1 Dosavadní právní úprava

ZoVB neobsahoval výslovnou úpravu rozhodování mimo zasedání. V praxi ovšem tato možnost výrazně chyběla, jelikož se mnoho společenství potýkalo s problémem usnášeníschopnosti shromáždění, přičemž bylo pro mnohé z nich téměř nemožné dosáhnout $\frac{3}{4}$ většiny nebo souhlasu úplně všech.

Na neuspokojivou situaci se pokusila exekutiva reagovat úpravou ve Vzorových stanovách¹⁹⁷. Podle čl. XII, který byl označen jako zvláštní způsob rozhodování ve společenství, šlo ovšem postupovat pouze v záležitostech vyžadující souhlas všech.

Vzorové stanovy jsou ovšem pouhým prováděcím právním předpisem, a pokud společenství přijalo své stanovy, úprava Vzorových stanov se pro rozhodnutí mimo zasedání na něj neužije. Otázkou je také, zda je takovéto legislativní řešení vhodné a možné, jelikož zákon jasně stanoví, že se rozhodnutí přijímají na shromáždění a nikoliv mimo něj.¹⁹⁸

Odborné názory se na otázku možnosti rozhodovat mimo zasedání za účinnosti ZoVB poněkud lišily. Někteří autoři argumentující zásadou legální licence takovou možnost bez dalšího připouštěli¹⁹⁹, jiní preferovali jeho zakotvení ve stanovách²⁰⁰. Objevoval se však i názor, že takové hlasování je absolutně vyloučeno²⁰¹ (viz předchozí odstavec).

¹⁹⁶ § 261 odst. 1 a 2 NOZ.

¹⁹⁷ ČESKO. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2004, částka 121.

¹⁹⁸ Např. dikce § 11 odst. 1 ZoVB: “Shromáždění se sejde...”

¹⁹⁹ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 306.

²⁰⁰ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 151.

²⁰¹ HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ M., OLIVOVÁ K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 409.

10.2 Rozhodnutí mimo zasedání dle § 1210 odst. 1 NOZ

Nejprve zákon upravuje rozhodnutí mimo zasedání, aniž by bylo třeba jeho zakotvení ve stanovách, jak vyplývá z obecné úpravy právnických osob.²⁰² Podmínkou je ovšem skutečnost, že svolané shromáždění nebylo usnášeníschopné. Poté může osoba, která je oprávněna jej svolat, navrhnout, aby vlastníci o těch záležitostech, které byly na programu zasedání, rozhodli mimo zasedání. Musí tak ovšem učinit v písemné formě a ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno.

10.3 Rozhodnutí mimo zasedání dle § 1210 odst. 2 NOZ

Zákon výslovně v druhém odstavci umožňuje, aby společenství ve stanovách zakotvilo i jiné případy, kdy bude možné rozhodnout mimo zasedání. Jedná se o duplicitní ustanovení § 158 odst. 2 NOZ, a to zcela záměrné. Dle důvodové zprávy zákonodárce přistoupil k tomuto řešení z důvodu, aby se z dikce ustanovení prvního odstavce nedovožoval opak. Zákonodárce tak v tomto případě adresátům normy ulehčuje výklad právního předpisu, škoda jen, že tak nečiní i na dalších, výkladu nejasných, místech.

10.4 Obligatorní náležitosti pro postup rozhodování mimo zasedání

Podrobnější postup pro rozhodování mimo zasedání mohou pochopitelně upravovat stanovy. Ovšem jelikož se jedná o důležitý i závažný proces ve společenství, normuje zákon určité minimální požadavky pro toto rozhodování:

10.4.1 Náležitosti návrhu

Obsahem návrhu musí být alespoň návrh usnesení. Doporučil bych zvolit takovou formulaci návrhu, aby jej nebylo možno vykládat více způsoby. Jako nejlepší se jeví prostá zjišťovací otázka, na kterou vlastníci odpoví pouze ano či ne, a to tak, že ano či ne bude již předtištěno a vlastníci odpověď pouze zakroužkuje. Odpadnou tak případy, kdy vlastníci budou mít potřebu k odpovědi dopisovat různé podmínky či

²⁰² § 158 odst. 2 NOZ: Zakladatelské právní jednání může připustit rozhodování orgánu i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků.

dovětky. K návrhu musí být taktéž připojeny podklady potřebné pro jeho posouzení či informace, kde jsou uveřejněny. Praktické bude využívat možnost odkazu v případě, že půjde o značné množství podkladů, které by bylo obtížné doručovat. Poslední minimální náležitostí je lhůta, ve které je třeba, aby se vlastník vyjádřil. Pokud stanovy neurčí lhůtu delší, činí lhůta patnáct dní. Zákon ovšem neřeší otázku, jak naložit s vyjádřením vlastníka, které přijde po lhůtě. Vhodné by tedy bylo zakotvit ve stanovách například formulaci, že se k takovému vyjádření nepřihlíží či fikci nesouhlasu.

10.4.2 Náležitosti vyjádření vlastníka

Vlastník se bude muset vyjádřit na listině obsahující úplné znění návrhu rozhodnutí. Tutéž listinu bude muset vlastnoručně podepsat a uvést den, měsíc a rok, kdy tak učinil.

Otázkou je, kolik podpisů bude třeba, bude-li jednotka ve spoluvlastnictví či společném jmění manželů. Odpovědí by mělo být ustanovení § 1185 odst. 2 NOZ, podle kterého mají tyto subjekty povinnost zmocnit společného zástupce. Vyjádřit a podepsat se tedy bude na společném zástupci.

Vhodné by též bylo určit (např. ve stanovách či samotném návrhu), komu se má vyjádření doručit, jelikož zákon v tomto ohledu mlčí. Dopad se projeví při oznamování výsledku hlasování.

10.5 Oznámení výsledku hlasování

Vždy bude povinností statutárního orgánu oznámit vlastníkům výsledek hlasování, a to v písemné formě. V případě přijetí usnesení též i jeho celý obsah. Pokud statutární orgán svoji povinnost bez zbytečného odkladu nesplní, má možnost učinit na náklad společenství oznámení ten, kdo usnesení navrhl. Nedokonalost díkce tohoto ustanovení spatřuji zejména v případě, že usnesení navrhne statutární orgán a nesplní oznamovací povinnost. Poté nebude žádný oprávněný subjekt, který by usnesení uveřejnil. Logické je ustanovení ovšem v tom, že osoba, které nebudou návrhy doručeny, nemůže výsledek hlasování znát. Mám za to, že pokud statutární orgán výše uvedenou povinnost nesplní, nezpůsobí hlasování žádný právní následek.

10.6 Kворum pro přijetí rozhodnutí

Minimální počet hlasů, který je třeba pro schválení rozhodnutí dosáhnout, je nadpoloviční většina ze všech hlasů ve společenství, stanovy mohou ovšem vyžadovat počet vyšší. Podmínka je naprosto logická, jelikož není možné při rozhodování mimo zasedání stanovit kворum podle počtu přítomných vlastníků (tak, jak činní § 1206 odst. 2 NOZ).

Pro určité zásadní otázky však zákon vyžaduje souhlas všech vlastníků. Předně se tak děje v případě změny velikosti podílů na společných částech všech vlastníků. Tento požadavek je plně v souladu s § 1169 odst. 2 NOZ, jelikož bude muset dojít též ke změně prohlášení. Druhým případem je změna poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku, a to za situace, kdy se tak děje jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.

Je důležité uvést, že při využití systematického výkladu je nutno dospět k závěru, že se požadavek souhlasu všech vlastníků v případě změny poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, uplatní pouze v případě rozhodování mimo zasedání a nikoliv při samotném zasedání. Ke shodnému závěru dospěl i Mgr. Ing. Tomáš Horák²⁰³. Spíše k opačnému názoru se však přiklonila JUDr. Eva Kabelková²⁰⁴.

11 Zrušení a zánik společenství

11.1 Dosavadní právní úprava

ZoVB upravoval pouze zánik společenství, nikoliv jeho zrušení. Prvním případem byla situace, kdy zanikl dům jako celek. Druhým zrušení vymezení jednotek v domě. Takto se mohli buď dohodnout všichni dosavadní vlastníci jednotek v domě či rozhodnout jediný vlastník všech jednotek. Pro obě situace byl vyžadován notářský zápis a účinky nastaly vkladem dohody nebo prohlášení do katastru nemovitostí.²⁰⁵

Otázky, které neřešil zákon, vyložila soudní praxe.²⁰⁶ Společenství zaniká, aniž

²⁰³ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 833.

²⁰⁴ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 289.

²⁰⁵ § 9 odst. 15 ZoVB.

²⁰⁶ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007.

by se zrušovalo a neprovádí se likvidace. Práva a povinnosti zaniklého společenství přecházejí na vlastníky jednotek, kteří jimi byli dnem jeho zániku, a to v poměru velikosti jejich podílů na společných částech domu. Společenství nezaniká zánikem některých předpokladů pro jeho vznik, tedy snížením počtu jednotek pod pět, nesplněním podmínky tří různých vlastníků, nebo zvýšením spoluvlastnického podílu družstva na 25 a více procent.²⁰⁷

11.2 Nová právní úprava

NOZ odstraňuje jednofázový zánik existence společenství a nahrazuje ho úpravou po vzoru ostatních právnických osob. Upravuje tedy jeho zrušení a zánik.

11.2.1 Zrušení zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám.

Zrušení společenství nastane v případě zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.²⁰⁸ NOZ výslovně upravuje v §§ 1217 a 1218 některé možné způsoby tohoto zániku. Všichni vlastníci jednotek v domě se tak mohou dohodnout, že zruší vymezení jednotek, tedy že změní bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Jediný vlastník všech jednotek může provést totéž svým prohlášením, stane se tak výlučným vlastníkem nemovité věci. Takové právo mají též manželé, jsou-li všechny jednotky ve společném jmění. Nemovitá věc pak bude jako celek ve společném jmění. Obligatorní je písemná forma takové dohody či prohlášení a účinky zániku nastávají zápisem do veřejného seznamu (Katastru nemovitostí).

Dalším způsobem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám může být též zánik domu jako celku v důsledku protiprávního jednání či protiprávního stavu (např. detonací výbušniny, zemětřesením, vichřicí či jinou živelnou pohromou). Důvodová zpráva uvádí mj., že se tak může stát i více způsoby, například uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno právo stavby.

11.2.2 Zrušení rozhodnutím vlastníků jednotek.

²⁰⁷ § 9 odst. 3 a 4 ZoVB.

²⁰⁸ § 1215 odst. 1 NOZ.

Vlastníci jednotek se dle § 1215 odst. 2 NOZ mohou dohodnout, že společenství zruší, ovšem pouze v případě, že bylo založeno dobrovolně²⁰⁹, nebo pokud počet jednotek klesl pod pět.

Obligatoriamente je třeba založit společenství v případě domu, ve kterém je alespoň pět jednotek, z nichž jsou alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků (§ 1198 odst. 1 NOZ). Na rozdíl od ZoVB dává zákon nově možnost vlastníkům, aby zvážili, zdali budou chtít pro správu domu a pozemku využívat institutu společenství i v případě, že počet jednotek klesne pod pět. Nicméně tuto volbu vlastníkům nedává v případě, že nebude splněna podmínka tří různých vlastníků. Otázkou zůstává, proč tak zákonodárce učinil, respektive nečinil. Důvodová zpráva mlčí.

11.2.3 Další způsoby zrušení.

Způsoby uvedené výše jsou zakotveny přímo v oddílu o bytovém spoluvlastnictví. Nicméně z důvodu společenství jako právnické osoby je třeba vzít v potaz též obecná ustanovení o právnických osobách. Přiměřené užití spolkové úpravy dle § 268 odst. 1 NOZ bude vyloučeno z důvodu povahy společenství. (S ohledem na následující text diplomové práce ovšem pravděpodobně vyjma důvodu uvedeného pod písmenem a, který pouze blíže konkretizuje obecný důvod v § 172 odst. 1 písm. a NOZ.)

Odborná literatura²¹⁰ připustila, že by bylo také možné na základě zužujícího výkladu dojít k závěru, že zákon v oddílu o bytovém spoluvlastnictví v § 1215 konkretizuje obecné důvody zrušení společenství jako právnické osoby uvedené v § 168, a tedy tam, kde to povaha společenství připouští, obecných důvodů pro zrušení právnických osob využít.

Takto dovodila navíc dva způsoby zrušení společenství, a to rozhodnutím soudu dle § 172 NOZ a zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení, nebo zrušením konkursu proto, že majetek je zcela nepostačující (§ 173 odst. 2 NOZ). Na závěr ovšem dodává, že aplikace těchto obecných důvodů je velmi nejasná a bude třeba vyčkat na výklad soudní praxí.²¹¹

²⁰⁹ Dobrovolně může být společenství založeno v domě, kde je méně než pět jednotek - § 1199 NOZ.

²¹⁰ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 835.

²¹¹ Zajímavé ovšem je, že tentýž komentář, ovšem v pasáži o přiměřeném užití spolkové úpravy (strana 849) výslovně uvádí, že se ustanovení § 268 NOZ na společenství aplikovat nebude, a to z důvodu

Při pohledu do důvodové zprávy zjistíme, že nám konkrétnější informace neposkytne. Určitým vodítkem ovšem může být legislativní technika zvolená v § 268 odst. 2 NOZ, který stanoví, že dikcí prvního odstavce není dotčeno užití obecnějšího ustanovení v § 172 NOZ. Dalo by se tedy za určitých podmínek usuzovat, že pokud by zákonodárce nechtěl vyloučit aplikaci obecných důvodu zrušení u právnických osob na společenství, zvolil by i u společenství stejnou techniku, tedy by stanovil, že dikcí § 1215 NOZ není dotčena aplikace § 168 NOZ. Ale jelikož tuto techniku nezvolil, dalo by se dovodit, že se na zrušení společenství bude aplikovat pouze § 1215 NOZ.

11.3 Likvidace, přechod práv a povinností

Zákon výslovně stanoví, že se v případě zrušení společenství likvidace neprovádí. Práva a povinnosti společenství přejdou dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti jejich podílů na společných částech. Zákonodárce tak činí plně v souladu s výše uvedeným judikátem.

11.4 Zánik společenství

Výslovná úprava v oddíle o bytovém spoluvlastnictví chybí, užije se tedy obecná úprava v § 185 NOZ, který stanoví, že právnická osoba zapsaná do veřejného rejstříku zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku. Aktivně legitimovaným subjektem pro podání návrhu na výmaz bude podle § 41 odst. 1 zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob samo společenství, tedy jeho statutární orgán. Otázkou zůstává, proč zákonodárce výslovnou úpravu v oddíle o bytovém spoluvlastnictví pro vznik zvolil a pro zánik nikoliv.

12 Závěr

Obecná právní úprava bytového spoluvlastnictví a zákonodárcem zvolený přístup k řešení způsobu regulace vlastnictví reálně vymezených částí domů a správy částí zbylých, by měla reflektovat fakt, že je aplikována značnou měrou laiky, neprávnickými, jednotlivými vlastníky. Samotný text právních předpisů by tedy měl být

speciality. Tím tedy vylučuje i aplikaci důvodu podle § 268 odst. 1 písm. a NOZ, který pouze blíže specifikuje obecný důvod aplikovaný na právnické osoby uvedený v § 172 odst. 1 písm. a NOZ. Sluší se dodat, že dotčené pasáže komentovali odlišní autoři.

aplikačně co možná nejjednodušší, komplexní a jasný. Vlastníci bytů jsou již tak zatěžováni množstvím povinností, které z takového vlastnictví plynou, nemluvě o těch odvážnějších, kterým není lhostejný stav domu, včetně jeho správy a stanou se členy volených orgánů společenství, případně dokonce i orgánu statutárního. Právě pro ně je otázka míry složitosti právní úpravy klíčová, což lze mimo jiné spatřit i v odporu využívat placeného právního poradenství.

Ulehčil výše uvedeným osobám zákonodárce svým legislativním přístupem v NOZ jejich postavení? Dle mého názoru nikoliv. Na první pohled vypadá oddíl bytového spoluvlastnictví komplexně – marginální rubrika uvozující bytové spoluvlastnictví v paragrafech 1158 – 1222. Tím ovšem „vrstva“ právních úprav, které budou nezbytné na poměry společenství vlastníků aplikovat, pouze začíná. V potaz bude třeba mj. též vzít úpravu spolkovou, nařízení, spoluvlastnictví, korporací a právnických osob. Nelze opomenout ani stanovy. Orientaci laika v takto početném množství „vrstev“ ztěžuje především nutnost aplikace výkladových zásad právních textů, např. v oblasti legislativních odkazů „přiměřeně“ či užívání derogačních pravidel *lex specialis/superior derogat legi generali/inferiori*, což vyžaduje nejen precizní pochopení relevantních právních institutů, ale i jejich dokonalou znalost. Dle mého názoru je to pro laika nemožný úkol. Nesmírně obtížné to bude jistě i pro mnoho členů odborné veřejnosti. Teprve až za několik měsíců až let budeme moci zhodnotit, jak se společenství s tímto úkolem utkala. Nezapomeňme, že doposud (při kvalitním zpracování stanov) postačovalo užít pouze ZoVB a stanovy, výkladová pravidla téměř vůbec. Mezery v právní úpravě se snažila vyplnit judikatura.

V rámci diplomové práce jsem se snažil v některých pasážích navrhnout řešení těchto problémů především novelizací určitých institutů, případně precizním zpracováním stanov. Vyřešit „vícevrstevnost“ popsanou v předchozím odstavci pomocí novelizace je však téměř nereálné, jelikož by znamenala koncepční změnu zákona, který byl připravován přibližně deset let. Částečně by ji šlo překlenout jasnějším (např. taxativním) vymezením oblastí, které bude nutné v tom konkrétním případě z jiných oblastí než přímo z oddílu o bytovém spoluvlastnictví užít. Role judikatury bude značná.

Nový občanský zákoník má však i svá pozitiva. Některá jsem zmiňoval v rámci celé této práce. Závěrem bych uvedl jedno, které je podle mého názoru nejdůležitější a

v mnohých ohledech zastíní i určitá negativa. Tímto pozitivem je značná míra autonomie spočívající v možnosti si svobodně upravit záležitosti společenství tak, jak bude každému vyhovovat, nehledě na zbytečná svazující zákonná (či podzákonná) ustanovení. Pokud společenství na svoji vlastní úpravu rezignuje, užije se podpůrně úprava zákonná. Člověk (občan, vlastník) žijící v 21. století by však měl být schopen zformulovat své základní požadavky týkající se každodenního života společenství a poté je zkonfrontovat na shromáždění s názory ostatních a najít kompromisní řešení. Tedy nebýt lhostejný a začít se o problematiku svého majetku zajímat.

Rekodifikace soukromého práva se dotkne, dovolím si říci, každého člověka žijícího na území České republiky. Změna je to obrovská. Nejen proto zaznívá v poslední době mnoho hlasů kritizující novou právní úpravu. Nechci teď zákonodárce obhajovat nebo naopak kritizovat. Spíše bych zmínil jedinou věc. Proč raději nezkusit toto přelomové období využít ke změně těch rigidních vztahů či struktur, které bylo doposud téměř nemožné reformovat. Jedním z argumentů pro změnu může být právě Nový občanský zákoník.

Seznam zkratek

Nařízení - ČESKO. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2013, částka 143.

NOZ - ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 2012, částka 33.

Společenství - Společenství vlastníků jednotek.

ZoVB - ČESKO. Zákon 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). In *Sbírka zákonů ČR*, ročník 1994, částka 22.

Seznam použité literatury:

ČÁP, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, s. 568.

ČERNÁ, S. Obchodní právo. Akciová společnost. 3. díl, Praha: ASPI, 2006, s. 360.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 432.

DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 392.

ELIÁŠ, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, s. 1120.

FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 476.

HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ M., OLIVOVÁ K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 480.

KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 360.

KINCL, J., URFUS V., SKŘEJPEK M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 408.

NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 608.

PELIKÁNOVÁ, I. a kol. Obchodní právo. 1. díl 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2010, s. 576.

SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1280.

Seznam použité judikatury:

Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000

Nález Ústavního soudu ze dne 29. září 2005, sp. zn. III. ÚS 350/03

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. prosince 2005, sp. zn. 1 As 2/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2007, sp. zn. 32 Cdo 1389/2007

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. ledna 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. prosince 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. prosince 2010, sp. zn. 22 Cdo 242/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 1423/2009

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn. 29 Cdo 406/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010

Název v anglickém jazyce:

Flat Owners Association in the Civil Code No. 89/2012 Sb.

Resumé

Téma diplomové práce jsem si zvolil nejen z důvodu aktuálnosti vyplývající z rekodifikace soukromého práva, ale také pro jeho zajímavost a užitečnost. V neposlední řadě tomu tak je, protože ve dvou společenstvích sám bydlím. Cílem práce je popsat a vysvětlit základní instituty společenství vlastníků jednotek s určitým důrazem na jeho orgány, přičemž se snažím nevyhýbat výkladově sporným oblastem. Pokud by práce pomohla některým společenstvím v jejich každodenním životě, budu za to rád.

Diplomová práce je rozdělena do dvanácti kapitol. Po úvodu a nastínění jednotlivých koncepcí právní úpravy vlastnictví bytů včetně historického vývoje po roce 1945 na našem území, následuje čtvrtá kapitola, která pojednává o dvou zásadních záležitostech týkajících se společenství, a to o správě domu a společných částech nemovité věci. Pátá kapitola uvozuje samotné společenství vlastníků jednotek. Tato kapitola obsahuje především úpravu společenství jako právnické osoby, včetně jeho založení a vzniku. Další kapitola je zaměřena na stanovy - základní dokument pro vnitřní i vnější poměry společenství. Sedmá kapitola pojednává o základních právech a povinnostech vlastníka jednotky jako člena společenství. Orgány společenství a soudní ingerenci do jejich rozhodování upravují kapitoly osm a devět. Úkolem desáté kapitoly je popsat zvláštní způsob rozhodování vlastníků mimo zasedání. Jedenáctá kapitola obsahuje právní úpravu zrušení a zániku společenství.

Závěr pojednává nejen o, podle mého mínění, zásadním negativu právní úpravy – jeho „vícevrstevnosti“, ale i o pozitivu spočívajícím v důrazu na autonomii vůle (jednotlivých členů) společenství. Nový občanský zákoník mění soukromé právo značným způsobem, české společnosti se tak naskýtá jedinečná příležitost pro změnu v oblastech, ve kterých to doposud bylo pro jejich strnulost značně obtížné.

Abstract

The reason why I chose this topic for my master's degree thesis is its currency, which results from the recodification of the Czech civil law. The topic is also interesting and useful. I also live in two Flat Owners Associations (FOA), so it may have influenced my option. The aim of the thesis is to describe and explain the basic institutes of FOA. I put some emphasis on its bodies, while trying not to avoid the interpretative disputable areas. I will be grateful if this thesis helps some FOAs in their everyday problems.

The thesis is divided into twelve chapters. After the introductory, theoretical and historical chapters, there follows the fourth chapter, which deals with the two fundamental terms – the administration of the house and the common parts of the realty. The fifth chapter describes FOA as an artificial legal person. It also deals with the founding and establishment of FOA. The next chapter focuses on the articles – the very important instrument for FOA's operation and management. The seventh chapter characterizes the rights and duties of the owners of the flats. The bodies of FOA and the judicial intervention into its decision-making process are analyzed in chapters eight and nine. The task of the tenth chapter is to describe the special form of (the) decision-making of the owners of the flats beyond the session. The eleventh chapter describes the dissolution of FOA as a legal person.

The conclusion outlines the most important benefit and detriment of the legislation. The benefit resides in the wide autonomy of the will of the owners of the flats in FOA. The detriment is the regulatory system of the multiple layers. The New Civil Code significantly altered the private law, so it provides an exceptional opportunity for change in areas where it was, because of their rigidity, previously considerably difficult.

Klíčová slova:

Společenství vlastníků jednotek

Bytové spoluvlastnictví

Keywords:

Flat Owners Association

Housing co-ownership