

**Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta**

RIGORÓZNÍ PRÁCE

**VLASTNICTVÍ JEDNOTKY
PODLE ZÁKONA
O VLASTNICTVÍ BYTŮ**

Jméno konzultanta: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Jméno zpracovatele: Mgr. Irena Duffková

Březen 2007

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.



Mgr. Irena Duffková

OBSAH

I. ÚVOD	4
II. DEFINICE POUŽITÉ V TEXTU	5
III. ZÁKONNÁ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR	7
IV. VLASTNICTVÍ JEDNOTKY	14
1. Vznik a zánik vlastnictví jednotky	14
1.1 Vznik vlastnictví	14
1.2 Zánik vlastnictví	16
1.3 Převod a přechod vlastnictví jednotky	18
1.4 Vlastnictví společných částí domu	24
1.5 Práva k pozemku	25
2. Prohlášení vlastníka budovy	31
3. Odpovědnost za vady společných částí domu	36
V. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	40
1. Funkce společenství vlastníků jednotek, vznik členství	40
2. Aktivní legitimace společenství k vymáhání pohledávek	42
3. Vznik společenství vlastníků jednotek	43
4. Vývoj zákonné úpravy společenství vlastníků	45
VI. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	47
1. Náležitosti stanov	47
2. Vzorové stanovы	49
2.1 Použití vzorových stanov	49
VII. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	52
1. Shromáždění	53
1.1 Působnost shromáždění	53
1.2 Konání shromáždění	61
1.2.1 Četnost schůzí shromáždění a hlasování	61
1.2.2 Usnášeníschopnost	63
1.2.3 Náhradní shromáždění	65
1.2.4 Kvalifikované většiny	67
1.2.5 Hlasování „per rollam“	73
2. Výbor, pověřený vlastníkem	75
2.1 Volba, funkční období	75
2.2 Jednání výboru navenek	78
2.3 Působnost výboru	79
2.4 Funkce statutárního orgánu společenství	80
2.5 Funkce výkonného orgánu společenství	80
2.6 Odpovědnost členů výboru	82
2.7 Pověřený vlastníkem	82
3. Další orgány podle stanov společenství	84
VIII. ČLENSKÁ ZÁKLADNA SPOLEČENSTVÍ	85
1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek	85
1.1.1 Změny a úpravy jednotky jejím vlastníkem	86
2. Zajištění plnění povinností vlastníků jednotek	87
IX. ZÁVĚR	90
X. LITERATURA	93
1. Monografie	93
2. Časopisecká literatura	93
3. Právní předpisy	94

I. ÚVOD

Podle některých názorů je bytový zákon i přes některé nedostatky moderním právním předpisem, který byl jedním z předpokladů vzniku trhu s byty a nebytovými prostorami.¹ Cílem této práce je zhodnocení stávajícího stavu právní úpravy bytového zákona ve vztahu k praktickým zkušenostem, které jsem nabyla v rámci výkonu advokacie, porovnání stávajícího stavu s úpravami obdobné problematiky v jurisdikci některých okolních států² a porovnání s úpravou, která byla navržena vládním návrhem zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), předloženého 8. září 2005 poslanecké sněmovně jako tisk číslo 1118; před parlamentními volbami dne 2. a 3. června 2006 se vládní návrh dostal pouze do prvního čtení (7. února 2006). V souladu se zákonem o jednacím řádu Poslanecké sněmovny (zákon č. 90/1995 Sb.) již v novém volebním období poslanecká sněmovna nemůže projednat návrhy předložené v minulém volebním období. Nový návrh shodného znění ani jiný obdobný návrh nebyl doposud Poslanecké sněmovně předložen.

Z důvodu rozsahu problematiky se tato práce se nezabývá otázkami spojenými s otázkami družstev a přeměny budov ve vlastnictví družstev na budovy s jednotkami podle bytového zákona. Ze stejného důvodu se tato práce dále nezabývá otázkami spojenými s problematikou smlouvy o výstavbě.

¹ Knappová, M., Švestka J., Dvořák J. a kol. Občanské právo hmotné, 4. vydání, Praha: Aspi, a.s., 2005, str. 408

² Legislativa Evropských společenství tuto problematiku nijak neřeší a ponechává ji zcela na vnitrostátní úpravě členských států EU.

II. DEFINICE POUŽITÉ V TEXTU

Bytový zákon	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů;
Slovenský bytový zákon	zákon Slovenské národní rady č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů;
Německý bytový zákon	zákon o vlastnictví bytů, "Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)"; Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 36 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718); ze dne 15.03.1951;
Rakouský bytový zákon	zákon o vlastnictví bytů, „Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002“
Občanský soudní řád	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů;
Obchodní zákoník	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
Vládní návrh	vládní návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), předložen 8. 9. 2005 poslanecké sněmovně jako tisk č. 1118; před parlamentními volbami dne 2. a 3. června 2006 se dostal pouze do prvního čtení (7. února 2006). V souladu se zákonem o jednacím řádu Poslanecké sněmovny (zákon č. 90/1995 Sb.) již v novém volebním období

poslanecká sněmovna nemůže projednat návrhy předložené v minulém volebním období;

Vzorové stanovy

nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek;

Stavební zákon

zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb.); s účinností od 1. 1. 2007 nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)³;

³ Bytový zákon uvádí v poznámkách pod čarou odkazy na zákon č. 50/1976 Sb., ale vzhledem k tomu, že poznámky pod čarou nemají normativní charakter a že z těchto poznámek je vcelku jasné, na jaké instituty se odkazuje, dá se podle odkazů na původní zákon dovodit, které instituty z nového stavebního zákona se mají použít.

III. ZÁKONNÁ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Zákonná úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor je založena jednak občanským zákoníkem a jednak bytovým zákonem, tedy zákonem č. 72/1994 Sb. Parlamentu České republiky, ze dne 24. března 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Bytový zákon byl častokrát novelizován, a to konkrétně zákony č. 273/1994 Sb., 280/1996 Sb. (nález ústavního soudu), 97/1999 Sb., 103/2000 Sb., 229/2001 Sb., 451/2001 Sb., 320/2002 Sb., 437/2003 Sb., 171/2005 Sb., 179/2005 Sb.

Občanský zákoník v § 118 odst. 2 stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být byty a nebytové prostory. § 125 odst. 1 občanského zákoníku pak uvádí, že vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. Tato ustanovení vycházejí z myšlenky, že ani byt ani nebytový prostor přesto, že jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými a reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí. Jedná se o právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí – předmětů vlastnického práva.⁴ S touto fikcí souvisí i ustanovení § 3 odstavce 2 bytového zákona, který pro právní vztahy týkající se bytů a nebytových prostorů stanovuje aplikovatelnost ustanovení občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí, a to vždy, pokud bytový zákon sám nestanoví jinak. Byt či nebytový prostor totiž samy o sobě nenaplňují definici nemovitosti, jakožto stavby spojené se zemí pevným základem, danou občanským zákoníkem.

Bytový zákon v § 1 uvádí, že upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů podle bytového zákona je založeno na tzv. dualistické koncepci, což znamená, že je upravena zvláštní forma podílového spoluvlastnictví domu jednotlivými subjekty, v jejichž

⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str 8

vlastnictví je byt nebo nebytový prostor, který se v domě nachází.⁵ Odstavec 4 § 1 bytového zákona vcelku logicky stanoví, že spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle bytového zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

Komentář k bytovému zákonu uvádí velmi významné vysvětlení v praxi často málo vnímané nebo opomíjené skutečnosti především ze strany vlastníků jednotek, přičemž o této skutečnosti je v této práci dále pojednáno na několika místech, a sice, že povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně a aby právní úprava k nim vyjadřovala především skutečnost, že jde o fyzicky neoddělitelnou část budovy, při jejímž užívání a dispozici s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako s celkem.⁶

Pro oblast bydlení neexistuje relevantní právní akt Evropských společenství, které otázky bydlení ponechává na jednotlivých zemích. V úpravách okolních států je možné nalézt obdobný princip jako v českém právním řádu s různými modifikacemi.

Německý bytový zákon definuje vlastnictví bytů jako vlastnictví bytu spojené se spoluvlastnictvím společných částí domu, ve kterém se nachází, včetně pozemku (§ 1 odst. 2 německého bytového zákona).

Slovenská úprava pojímá bytový dům podle slovenského zákona o vlastnictví bytů za dům určený k bydlení, ve kterém jsou byty a nebytové prostory ve vlastnictví jednotlivých vlastníků a společné části bytového domu jsou současně v podílovém spoluvlastnictví vlastníků (§ 2 odst. 2 slovenského bytového zákona).

Rakouská úprava je od výše uvedených úprav odlišná v tom, že vlastnictví bytu definuje jako věcné právo spoluvlastníka domu výlučně užívat byt nebo nebytový prostor a samostatně (tj.

⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 9

⁶ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 9

bez zásahů ostatních spoluvlastníků) s ním disponovat (§ 2 odst. 1 rakouského bytového zákona).

Bytový zákon slovy odstavců 2 a 3 paragrafu 1 upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. Zákon upravuje též práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. O jednotlivých aspektech zákonné úpravy je pojednáno v příslušných kapitolách této práce.

Bytový zákon dále v paragrafu 2 vymezuje pojmy pro své účely. Mimo jiné definuje klíčové pojmy jako „budova“, „byt“ a „nebytový prostor“, „společné části domu“ a „jednotka“, a to následovně:

Podle § 2 písm. a) se budovou se rozumí:

Trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

Pouze pro účely bytového zákona, v důsledku v praxi vzniklých potřeb, zákonodárce od 1. 7. 2000 (novela č. 103/2000 Sb.) považuje za budovu pouhou součást věci – sekci se samostatným vchodem, pokud jsou splněny další podmínky, tj. označení číslem popisným a schopnost plnit samostatně základní funkci budovy. Důvodem byla skutečnost, že například družstevní domy byly v katastru evidovány podle jednotlivých sekcí jakožto objekty ve vlastnictví různých subjektů (přestože z právního hlediska šlo o součást věci), kteří v důsledku této situace nemohly vydávat prohlášení vlastníka, neboť nebyly splněny zákonné podmínky bytového zákona ve znění do 1. 7. 2000.⁷ Další důvod může být spatřován v tom, že i nově vznikající rezidenční projekty jsou často velmi rozlehlé objekty o několika stovkách

bytů, které navenek jsou sice jednou budovou, avšak z praktického pohledu je následný vznik takto rozsáhlého společenství poměrně problematický pro jeho fungování. K tomu, aby byla sekce domu považována za budovu je kromě splnění zákonem uvedených podmínek potřeba rozhodnutí vlastníka. Katastrální úřady v praxi při zápisech samostatných sekcí do katastru nemovitostí vyžadují kromě rozhodnutí vlastníka ještě potvrzení příslušného stavebního úřadu o tom, že sekce je schopna samostatně plnit základní funkci budovy⁸. V souladu s § 1 odst. 4 je budova pro účely bytového zákona definována i minimálním počtem samostatných užitkových prostorů (bytů nebo nebytových prostorů).

Podle § 2 písm. b) se bytem rozumí:

Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Podle § 2 písm. c) se nebytovým prostorem rozumí:

Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Podle § 2 písm. g) se společnými částmi domu rozumí:

Části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Uvedené ustanovení uvádí demonstrativní výčet společných částí domu. Vzhledem k různorodosti budov a jejich technického řešení není v podstatě možné vymezit společné části budovy taxativně. Ze zásady o které již bylo pojednáno výše, že oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomuto spoluvlastnictví přistupuje vlastnictví bytu, na které je založen bytový zákon vyplývá zásada, že co není jednotkou, ale je součástí budovy jako věci musí automaticky patřit do společných částí domu.⁹ Dosavadní judikatura stanovila pravidlo, že cokoliv je uvedeno v definici společných částí domu, nesmí být v prohlášení vlastníka

⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 15 a 17

⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 17

⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 22

uvedeno pod jiným režimem, např. určeno jako nebytový prostor. O této judikatuře je blíže pojednáno v kapitole „Prohlášení vlastníka“.

Podle § 2 písm. h) se jednotkou rozumí:

Byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona

Jednotka, pro kterou platí právní fikce věci, může být samostatným předmětem vlastnického práva pouze jako celek. K tomu musí splňovat stavebně technické předpoklady, které jsou reflektovány rozhodnutími stavebního úřadu (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí). V tomto směru již judikoval Vrchní soud v Praze v rozsudku 4 Ca 90/92. Nelze tedy za jednotku určit např. pouze místnost, která je součástí jednotky.¹⁰

§ 3 bytového zákona stanovuje vztah k občanskému zákoníku, ke kterému je v souladu s § 125 odst. 1 občanského zákoníku ve vztahu speciality. Ustanovení občanského zákoníku je se tedy použijí ve všech případech, kdy bytový zákon neobsahuje vlastní specifickou úpravu.

Výjimkou z uvedeného pravidla je ustanovení druhé věty § 3 o tom, že pokud není předmětem spoluvlastnictví jednotka, nepoužijí se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví. Tato výjimka vychází z přijaté koncepce bytového vlastnictví jako spoluvlastnictví budovy. Spoluvlastnictví budovy je třeba chápat jako speciální druh spoluvlastnictví, který je výsledkem sloučení reálného a ideálního spoluvlastnictví.¹¹ Vztahy mezi spoluvlastníky budovy se tak řídí výlučně bytovým zákonem, zatímco vztahy mezi spoluvlastníky jednotky se řídí ustanoveními občanského zákoníku o spoluvlastnictví.

Ustanovení o použití předpisů občanského práva o spoluvlastnictví ve případech, kdy předmětem spoluvlastnictví je jednotka je řešením logickým a jistě teoreticky správným. Nicméně takto obecné řešení není pro praxi ve všech směrech řešením nejvhodnějším. Žádné problémy nebude nejspíš působit u spoluvlastnictví bytové jednotky; v praxi se však projevuje nevýhoda tohoto ustanovení a z něj vyplývající omezení u některých nebytových jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví mnoha subjektů. Konkrétním příkladem mohou být například

¹⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 23 a 28

¹¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 33

podzemní garáže, které tvoří samostatnou jednotku, v níž jsou vymezena a vyznačena jednotlivá parkovací stání, užívaná spoluvlastníky této nebytové jednotky, případně sklepní kóje v takové jednotce, které samy o sobě jako jednotka vymezeny nejsou a často ze stavebně technických důvodů samostatnou jednotkou ani být nemohou. Praktické problémy s tím související, se zejména ve velkých objektech, kdy spoluvlastníky takové nebytové jednotky může být např. padesát i více subjektů, objevují ve dvou případech. Za prvé jde o úplatné převody spoluvlastnických podílů, za druhé jde o výkon hlasovacího práva spojeného s takovou jednotkou na shromáždění společenství vlastníků jednotek. O v pořadí druhém případě je pojednáno v kapitole „Četnost shromáždění a hlasování“.

V prvním případě, tedy při veškerých úplatných převodech spoluvlastnického podílu na takové jednotce na jiné než blízké osoby se v souladu s § 140 občanského zákoníku uplatňuje předkupní právo ostatních podílových spoluvlastníků. V případě, že převádějící spoluvlastník převede svůj spoluvlastnický podíl (tedy např. uvedené garážové stání nebo sklepní kóji) na třetí osobu, aniž by nabídl ostatním spoluvlastníkům svůj podíl ke koupi, půjde o relativně neplatnou smlouvu o převodu tohoto podílu, se souvisejícím rizikem, že se neplatnosti smlouvy o převodu podílů některý ze spoluvlastníků dovolá nebo že bude po nabyvateli požadovat, aby mu podíl nabídl ke koupi podle § 603 odst. 3 občanského zákoníku. K porušení předkupního práva dochází v praxi v případě převodů garážových stání a sklepních kójí velmi často, dílem z neznalosti právního režimu, kterých se v rámci vlastnictví jednotek uplatňuje několik, pro danou situaci, dílem z důvodů uvedených níže.

V případě, že spoluvlastník chce dostát své zákonné povinnosti a nabídku ostatním spoluvlastníkům učiní, naráží v praxi opět na další dva problémy. Při existenci velkého množství spoluvlastníků je poměrně problematický již samotný výkon předkupního práva; spoluvlastníci by mezi sebou museli dohodnout, který z nich převáděný podíl nabude, což je při velkém množství spoluvlastníků proces poměrně obtížný a zdlouhavý. Pokud se spoluvlastníci o výkonu nedohodnou, mají právo vykoupit podíl v poměrně podle velikosti svých podílů; takové řešení je pro změnu velmi nepraktické, neboť vlastnictví, přeneseně řečeno, např. 1/50 garážového stání nebo sklepní kóje (ve skutečnosti by se o tento podíl zvětšil stávající podíl spoluvlastníků) nebude v zájmu nikoho ze zúčastněných subjektů. Převádějící spoluvlastník takového typu jednotky je tak v důsledku existence předkupního práva nepřiměřeně omezen jednak z časového hlediska, neboť po vykonání nabídky musí v souladu s § 605 občanského zákoníku čekat dva měsíce (pokud k by k dohodě ostatních

spoluvlastníků nedošlo vzácně dříve) do zániku předkupního práva nebo do posledního termínu k výkonu předkupního práva. Další negativum z pohledu spoluvlastníka jednotky související s uvedenou problematikou je skutečnost, že v okamžiku, kdy je podíl na jednotce s garážovými stáními či sklepy převáděn spolu s jednotkou – bytem (ale obdobně to platí i pro nebytový prostor), která má na rozdíl od spoluvlastněné jednotky jakýsi „hlavní“ charakter, pak v důsledku výkonu předkupního práva ostatních spoluvlastníků jednotky s garážovými stáními či sklepy, může byt či jiný nebytový prostor ztratit na atraktivitě pro kupujícího a v této souvislosti i na hodnotě bytu nebo nebytového prostoru, kterou prodávající při prodeji získá.

S ohledem na výše uvedené praktické problémy při použití předpisů občanského zákoníku o spoluvlastnictví bez jakékoli diverzifikace by vzhledem k již uvedené obecně přijímané skutečnosti, že úprava bytového zákona je specifická v tom smyslu, že povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně, by zákonodárce měl při novelizaci bytového zákona zvážit, zda by nebylo vhodné z obecného použití předpisů o spoluvlastnictví, zcela konkrétně ustanovení o předkupním právu, být vyloučeny ty jednotky, které mají charakter příslušenství k jiné jednotce, je-li spoluvlastnický podíl převáděn spolu s jednotkou „hlavní“. Taková změna by vedla k účelnějšímu a z pohledu vlastníků „hlavních“ jednotek ke spravedlivějšímu uspořádání vztahů.

Pokud jde o použití dalších předpisů ve vztahu k bytovému zákonu, je takové použití možné jen v případě konkrétního odkazu bytového zákona na obdobné použití příslušného předpisu. Bytový zákon na několika místech takový odkaz obsahuje, např. stanoví obdobné použití ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu ve věcech rejstříku společenství. Na jiných místech obsahuje odkaz na použití ustanovení obchodního zákoníku týkající se družstev.

IV. VLASTNICTVÍ JEDNOTKY

1. Vznik a zánik vlastnictví jednotky

1.1 Vznik vlastnictví

Vzniku a zániku vlastnictví jednotky se bytový zákon věnuje v § 5 bytového zákona.

V odstavcích 1 a 2 § 5 stanoví některé zvláštní způsoby původního (originárního) nabytí vlastnictví k jednotce).

Odstavec 1 § 5 stanoví dva základní způsoby originárního nabytí vlastnictví k jednotce, přičemž současně s nabytím vlastnictví jednotky dochází k nabytí spoluvlastnictví k budově. Za prvé jde o vznik vlastnictví vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, na něž navazuje ustanovení § 7, které stanoví, že převodem k první jednotce se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu. Druhým způsobem je vznik výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle bytového zákona. O prohlášení vlastníka budovy je samostatně pojednáno v kapitole „Prohlášení vlastníka budovy“.

V pořadí druhém uvedeném případě se jedná o klasický originární vznik vlastnického práva¹². Pokud jde o první případ nabytí vlastnictví jednotek, praxe se ještě zcela nesjednotila v názoru, zda se vlastnictví na základě vkladu prohlášení vlastníka jednotek nabývá vždy v souvislosti s převodem první jednotky (tj. jde o nabytí od původního vlastníka budovy), nebo zda je možný vznik vlastnického práva k jednotkám i pro jediného vlastníka (původního vlastníka budovy) na základě vkladu samotného prohlášení vlastníka. Podle díkce bytového zákona v současném znění by k samotnému vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí nemělo docházet. Prohlášení vlastníka by mělo být pouze povinnou přílohou smlouvy o převodu první jednotky (§ 4 odst. 1 bytového zákona) a v souvislosti s převodem první jednotky. V praxi však katastrální úřady vklad samotného prohlášení vlastníka připouštějí.¹³

¹² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 60

¹³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 60

Vládní návrh v § 11 nazvaném „Přeměna budovy na dům“ měl v uvedené věci dle důvodové zprávy za cíl v souladu s katastrálními předpisy nově určit, že předmětem vkladu do katastru nemovitostí jsou právní vztahy k jednotce na základě prohlášení vlastníka budovy, nikoliv toto prohlášení samotné, jak vyplývá z dikce stávajícího zákona. Podle § 11 vládního návrhu vlastnictví jednotek vzniká v podstatě obdobně jako při stávající úpravě a budova se stává domem [podle § 4 písm. d) vládního návrhu] zaprvé buď vkladem vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí na základě prohlášení vlastníka budovy podle § 12 až 15 [vládního návrhu] nebo za druhé zápisem vlastnictví jednotky vzniklé výstavbou na základě smlouvy o výstavbě podle § 64 až 77 [vládního návrhu]. Z dikce vládního návrhu se zřejmě dá dovodit, že vlastnictví všech jednotek lze na základě prohlášení vlastníka vložit do katastru nemovitostí pro jediného vlastníka. Ustanovení § 11 vládního návrhu u druhého způsobu nabytí vlastnického práva, tj. nabytí výstavbou, zcela nelogicky váže vznik vlastnictví na zápis vlastnictví, což je v rozporu s pojetím předpisů občanského práva o originárním vzniku vlastnictví zhotovením věci, které vzniká zhotovením samotným. Pokud jde o nemovitost, zápis vlastnického práva k nově zhotovené do katastru nemovitostí se provádí záznamem a má již jen deklaratorní účinky.

Odstavec 2 § 5 stanoví další způsoby originárního vzniku vlastnictví jednotky, a to na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy (podle § 141 a 142 občanského zákoníku) nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů (podle § 150 občanského zákoníku). Podmínkou pro vznik vlastnictví jednotek na základě vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy je předchozí vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, aby velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovnala velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených podle § 8 odst. 2. To platí obdobně, je-li předmětem vypořádání společného jmění manželů budova.

Pokud se jedná o vznik vlastnictví jednotky a s ní spojeného spoluvlastnictví budovy na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, vzniká na základě vkladu do katastru nemovitostí. Pokud se jedná o vznik vlastnictví na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, vlastnictví vzniká v souladu s § 132 odst. 2 občanského zákoníku právní mocí rozsudku.

Odstavec 3 uvedeného paragrafu stanoví náležitosti dohody i rozhodnutí jak pro zrušení podílového spoluvlastnictví tak o vypořádání společného jmění manželů. Dohoda nebo rozhodnutí musí obsahovat i náležitosti stanovené pro prohlášení vlastníka uvedené v § 4 odst. 2 a 3 bytového zákona.

Jako další způsoby originárního nabývání vlastnictví připadají v úvahu ještě například vydržení a přechod vlastnického práva (např. děděním).

Kromě originárního způsobu lze vlastnictví nabýt odvozeným (derivativním způsobem), a to na základě smlouvy, ať již kupní, nebo darovací.

Na výše uvedené způsoby vzniku vlastnictví jednotek pak navazuje odst. 4 téhož paragrafu, který stanoví, že vznikem vlastnictví jednotek nebo rozestavěných jednotek vzniká spoluvlastnictví společných částí domu.

§ 5 v odst. 5 stanoví, že způsobem uvedeným v odstavcích 2 až 4, tj. vypořádáním podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, nelze nabýt do vlastnictví jednotku, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba. Podle některých názorů je toto ustanovení bytového zákona příliš omezující, postrádá jakoukoli logiku a omezuje spoluvlastníky budovy nad únosnou míru, neboť změnu podílového vlastnictví a společného jmění nelze provést tam, kde je byt i jediný byt předmětem nájmu fyzické osoby, s tím, že pro zajištění přiměřené ochrany nájemců – fyzických osob by plně postačila úprava, kdy by se nemohlo změnit spoluvlastnictví jednotek v nájmu fyzických osob.¹⁴

1.2 Zánik vlastnictví

Dva způsoby zániku vlastnictví jednotek stanoví bytový zákon v § 5 v odstavcích 6 a 7.

(6) Vlastníci všech jednotek v domě mohou uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

¹⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 62-63

(7) Je-li vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitosti podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

Po zrušení vymezení jednotek se postavení individuálního vlastníka bude řídit obecnými předpisy o vlastnictví stanovenými občanským zákoníkem. Právní vztahy spoluvlastníků se po zrušení vymezení jednotek budou řídit ustanoveními občanského zákoníku o spoluvlastnictví.

Kromě výše uvedených případů absolutního zániku práva může ještě přicházet v úvahu zánik vlastnictví jednotky v důsledku zániku domu, ve kterém se nachází.

Z relativních důvodů zániku vlastnického práva přicházejí v úvahu následující případy: zánik zcizením, smrtí vlastníka, vydržením, rozhodnutím státního orgánu (např. soudu při vypořádání SJM nebo spoluvlastnictví) a dále způsoby, které výslovně jako způsoby zániku vlastnictví jednotky uvádí vládní návrh v § 23 odst. 1 písm a) až e).

§ 23 vládního návrhu zní následovně:

- (1) Nejde-li o převod či přechod vlastnictví jednotky nebo o zánik vlastnictví jednotek zpětnou přeměnou domu na budovu, zaniká vlastnictví jednotlivé jednotky v domě zánikem jedné či několika jednotek:*
- a) vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotkám nově vzniklým na základě změny prohlášení vlastníka budovy, podle níž dochází k rozdělení zanikající jednotky na dvě či více vznikajících jednotek,*
 - b) záznamem vlastnického práva v katastru nemovitostí ke dvěma či více jednotkám, které nově vznikly rozdělením zanikající jednotky provedenými stavebními úpravami na základě smlouvy o výstavbě,*
 - c) vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotce nově vzniklé na základě změny prohlášení vlastníka budovy, podle níž dochází ke spojení dvou či více zanikajících jednotek,*
 - d) záznamem vlastnického práva do katastru nemovitostí k jednotce nově vzniklé spojením dvou či více zanikajících jednotek provedenými stavebními úpravami na základě smlouvy o výstavbě,*
 - e) vkladem změn velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, k nimž došlo změnou zanikající jednotky na společnou část domu na základě změny prohlášení vlastníka budovy, nebo*
 - f) jiným způsobem zániku jednotky.*

(2) *Podmínkou postupu podle odstavce 1 písm. a) až e) je předchozí vypořádání vlastnických práv k dotčeným jednotkám.*

Na rozdíl od vzniku vlastnictví jednotek bytový zákon ve stávajícím znění neřeší při zrušení vymezení jednotek případy existence věcných práv a povinností, která byla s jednotkou spojena. Závazkové vztahy by přeměnou neměly být dotčeny, protože jejich subjektem bude osoba, která byla vlastníkem jednotky a po zrušení vymezení jednotek bude vlastníkem nebo spoluvlastníkem budovy.¹⁵ Jasnou úpravu existence věcných práv obsahuje bytový zákon v § 20 odst. 3 pro případ vzniku vlastnictví jednotek; v těchto případech práva a povinnosti původního vlastníka budovy, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám. Vládní návrh se s uvedenou absencí úpravy vypořádal speciálním ustanovením o přechodu těchto práv v § 22 odst. 3 následovně:

Věcná práva, která se týkají jednotky vymezené v § 5 odst. 1 [vládního návrhu] a s jednotkou spjatého pozemku vymezeného v § 5 odst. 2, přecházejí při zániku vlastnictví jednotek podle odstavce 1 písm. a) a odstavce 2 [vládního návrhu] na podílové spoluvlastníky budovy v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebo na manžele mající budovu ve společném jmění manželů. Jiná práva či povinnosti ze závazků spojených s vlastnictvím jednotky přecházejí na nabyvatele podle zvláštních právních předpisů, nebo, je-li to o nich sjednáno.

1.3 Převod a přechod vlastnictví jednotky¹⁶

Převodem a přechodem vlastnictví k jednotce se zabývají zejména § 6 a § 7, kde jsou stanovena základní pravidla převodů a náležitosti smlouvy o převodu jednotky, dále § 20, který stanovuje pravidla přechodu společných částí domu a jiným práv a § 22, který stanoví zvláštní pravidla pro převody vlastnictví jednotek v nájmu fyzické osoby a jednotek zvláštního určení. Některá další speciální ustanovení se dále zabývají převody jednotek ve vlastnictví družstev.

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky, jakožto základní a zřejmě nejčastější důvod vzniku odvozeného vlastnictví, musí především obsahovat obecné náležitosti, stanovené pro právní úkony občanským zákoníkem. Smlouvu o převodu vlastnictví k jednotce lze pochopitelně uzavřít pouze po rozdělení budovy na jednotky. Nejpozději s návrhem na vklad vlastnického

¹⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 64

¹⁶ Tato práce se záměrně nezabývá převody jednotek bytových družstev

práva k převáděné jednotce do katastru nemovitostí musí být podán návrh na vklad příslušného prohlášení vlastníka.

Smluvní typy, které pro převod vlastnictví jednotky přicházejí v úvahu jsou podle občanského zákoníku: smlouva kupní, darovací a směnná, podle obchodního zákoníku smlouva o prodeji podniku a smlouva o koupi věci najaté a některé zvláštní typy podle bytového zákona (týkající se družstevních bytů a nebytových prostor)¹⁷.

Kromě obecných náležitostí občanského zákoníku stanoví § 6 bytového zákona další náležitosti, které vyplývají především ze specifik vlastnictví jednotek, kde spoluvlastník domu je vlastníkem jednotky a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Těmito náležitostmi jsou:

- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,*
- b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,*
- c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,*
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,*
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 bytového zákona, údaji podle katastru nemovitostí,*
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.*

§ 6 bytového zákona stanoví i povinné přílohy ke smlouvě o převodu jednotky, a to půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek. Pro případ, že se jedná o byty zvláštního určení nebo byty v domě zvláštního určení nebo nebytové prostory sloužící účelům civilní obrany, je povinnou přílohou souhlas zřizovatele respektive příslušného státního orgánu.

Zvláštní náležitosti uvedené v § 6 odstavci 1 písm. b), c), e), f) a výše uvedené povinné přílohy musí smlouva obsahovat tehdy, jde-li o první převod jednotky do vlastnictví a při

¹⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 75

každém dalším převodu jen tehdy, pokud došlo k podstatné změně charakteru jednotky. Není zcela jisté, které změny je nutné považovat za podstatné, v každém případě to budou změny jednotky zásadního charakteru, kterými dochází ke změnám vnitřního uspořádání jednotky¹⁸.

Vlastník jednotky musí při převodu vlastnictví k jednotce respektovat i ustanovení a případná omezení příslušných devizových předpisů.

Ze specifické povahy vlastnictví jednotek podle bytového zákona, kde spoluvlastník domu je vlastníkem jednotky a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu, vyplývá potřeba úpravy dalších pravidel souvisejících s převodem a přechodem jednotky, které bytový zákon uvádí v § 20.

Předně je v odstavci 1 uvedeného paragrafu stanoveno, že s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu. Bez tohoto principu, který je spojen s ustanovením § 3 bytového zákona, který vylučuje použití ustanovení občanského zákoníku týkající se podílového spoluvlastnictví, by bytový zákon nebyl funkční.

Obdobné pravidlo jako je pravidlo uvedené pro přechod společných částí domu spolu s převodem či přechodem vlastnictví jednotek je stanoveno ve druhém odstavci § 20 pro převod práv k pozemkům. Pokud je vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku a obdobně přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.

Bytový zákon v § 20 odst. 3 dále stanoví, že práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.

¹⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 80

Toto ustanovení předchází pochybnostem o tom, zda a případně která práva a povinnosti přecházejí na vlastníky jednotek v návaznosti na změnu předmětu (tj. budova versus jednotky), s nimiž jsou spojeny.¹⁹ Opačný způsob, tj. při změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy právě takováto jasná úprava chybí a způsobuje výkladové problémy, jak je o tom pojednáno v kapitole „Zánik vlastnictví“.

Na vlastníky jednotek v důsledku převodu tedy přecházejí věcná práva týkající se společných částí domu a pozemku. Ze závazkových práv přecházejí jednak práva zákonem určená (např. § 13 odst. 6 bytového zákona), z ostatních závazkových práv jen taková, která se podle díkce § 20 odst. 3 týkají společných částí domu a pozemku. Výklad tohoto ustanovení by měl být však spíše restriktivní, je nutné vyloučit zejména přechod dluhů vůči společenství na nabyvatele jednotky²⁰.

Vlastník jednotky je povinen oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky, a to bez ohledu na způsob nabytí. Cílem této povinnosti je zajistit společenství průběžný přehled o změnách v členské základně.

Vlastnictví k jednotce je možné převádět v zásadě bez omezení. Omezující ustanovení obsahuje bytový zákon v § 22, který stanoví přednostní práva k nabytí jednotky fyzickými osobami, která mají jednotku v nájmu a v § 23, který stanoví zvláštní pravidla pro převod družstevních bytů. Tato omezení se ale nevztahují na byty nabyté do vlastnictví podle bytového zákona nebo podle zákona č. 52/1996 Sb. o osobním vlastnictví bytů, které jejich vlastníci – fyzické osoby pronajali. Oprávněnou osobou je tedy nájemce jednotky, který je ve vlastnictví fyzické osoby, jejíž vlastnické právo k jednotce vzniklo přeměnou jejího dosavadního vlastnictví budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a nájemce jednotky, pokud pronajímatelem je fyzická osoba, která byla vlastníkem budovy a převádí jednotky do vlastnictví podle bytového zákona. Pokud jde o původního vlastníka domu, nebo pronajímatele, kteří jsou právnickými osobami, je omezující ustanovení § 22 odst. 1 a 2 bytového zákona rovněž nutné dodržet.

¹⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 196

²⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 197

Při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě. Po dobu jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty uvedené výše má nájemce při převodu bytu právo na jeho přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku, tj. za cenu nabídnutou někým jiným. Nabídka k převodu bytu nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu bytu je nájemce za výše uvedených podmínek povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká. V případě porušení tohoto práva nájemce platí obdobně ustanovení § 603 odst. 3 občanského zákoníku, takže se nájemce buď může na nabyvateli domáhat, aby mu byt nabídl ke koupi nebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

Ohledně nabídky a jejích náležitostí potvrzuje judikatura např. v rozhodnutí sp. zn. 20 Co 397/1997 nutnost písemnosti nabídky a obsah povinných náležitostí nabídky: „Nabídka převodu vlastnictví k bytu dosavadnímu nájemci (§ 22 odst. 1, věta první [bytového] zákona) musí být písemná a musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy (§ 6 odst. 1 [bytového] zákona). Neobsahuje-li písemná nabídka převodu vlastnictví k bytu dosavadnímu nájemci bytu náležitosti smlouvy, nemá její doručení za důsledek započtení běhu zákonné šestiměsíční lhůty, stanovené v § 22 odst. 1, věta druhá [bytového] zákona. Smlouva o převodu vlastnictví k bytu jiné osobě než dosavadnímu nájemci bytu je za této situace absolutně neplatná pro rozpor se zákonem (§ 39 ObčZ)“.

Judikatura rovněž potvrdila nemožnost zkrácení lhůt stanovených bytovým zákonem pro přednostní nabytí jednotky a absolutní neplatnost smlouvy uzavřené v rozporu s § 22 a násl. bytového zákona. Např. rozhodnutí sp. zn. 20 Co 553/1997 v právní větě uvádí že “Šestiměsíční lhůtu, v níž má při převodu vlastnictví bytu nájemce - fyzická osoba podle ust. § 22 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. právo na převod bytu do svého vlastnictví od dosavadního vlastníka bytu, popřípadě budovy, nelze zkrátit, a to ani v případě, že nájemce učiní do jejího uplynutí takový projev vůle, z něhož lze bezpečně dovodit, že nabídku nepřijal. Roční lhůtu, běžící po uplynutí šestiměsíční lhůty dle ustanovení § 22 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb., v níž má při převodu vlastnictví bytu nájemce podle ustanovení § 22 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb. právo na jeho přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 ObčZ, lze zkrátit pouze řádnou

nabídkou k převodu bytu vlastníkem budovy či bytu nájemci. Marným uplynutím tříměsíční prekluzivní lhůty právo přednostní koupě bytu nájemci zanikne, avšak pouze v případě, že došlo k převodu vlastnictví bytu třetí osobě. Jinak nemůže být roční lhůta zkrácena. Před uplynutím shora uvedených lhůt nemůže vlastník budovy (popř. bytu) vlastnictví bytu převést jiné osobě, jinak je smlouva o převodu bytu neplatná pro rozpor se zákonem." Rozhodnutí sp. zn. SJS 561/2000 uvádí, že „Porušení nabídkové povinnosti dle § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. má za následek absolutní neplatnost kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytu jinému subjektu, než nájemci bytu. Návrh na vklad vlastnického práva zamítne katastrální úřad na základě ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb.“ tedy proto, že účastník řízení je omezen právními předpisy ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu.

Nájemce jednotky i v případě, že svého přednostního práva nevyužije, zůstává v nájemním vztahu k novému vlastníku jednotky a jeho postavení se v zásadě nijak nezmění.

Vládní návrh výše uvedená pravidla v podstatě převzal, avšak zrušil tzv. dvojí nabídku, a to tak, že po nepřijetí první nabídky vzniká nájemci předkupní právo podle občanského zákoníku.

Obdobná pravidla platí i při převodu vlastnictví jednotky, která je smluvně užívána fyzickou osobou jako ateliér. Při převodu má dosavadní vlastník jednotky, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout převod jednotky přednostně jejímu uživateli, avšak neplatí zde již tzv. dvojí nabídka jako u bytů, ale pokud uživatel nepřijme tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být jednotka převedena jiné osobě.

Další omezení stanoví bytový zákon pro byty zvláštního určení, tj. byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob, a byty v domech zvláštního určení, tj. v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Převod takových jednotek je možný jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl takový byt zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je k převodu třeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj.

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

1.4 Vlastnictví společných částí domu

Jak již bylo uvedeno, vlastnictví jednotek má specifickou povahu, která vyplývá z přijaté dualistické koncepce. S vlastnictvím jednotky je spojeno podílové spoluvlastnictví společných prostor, o jejichž definici se pojednává v kapitole „Zákonná úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor“. Toto pojetí je promítnuto v § 1 odst. 1 bytového zákona a rozvinuto zejména v § 8 a § 30 bytového zákona.

§ 8 stanoví v odstavci 1, že společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek a že s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Druhá věta § 8 odst. 1 je v podstatě zopakována i v dalším ustanovení bytového zákona, a to v § 20 odst. 1.

§ 8 v odstavci 2 stanoví pravidlo pro výpočet velikosti spoluvlastnických podílů následovně:

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

Základní výše podílů vychází z prohlášení vlastníka nebo ze smlouvy o výstavbě. V důsledku případných stavebních úprav v domě může dojít i ke změně podílů.

V § 30 bytového zákona, který stanoví, že s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku, je dále rozvedeno specifické pojetí vlastnictví jednotek, kdy se uplatňuje konstrukce, podle níž je základem vlastnické právo k jednotce a práva ke společným částem domu a k pozemku mají akcesorickou povahu²¹.

Uvedená konstrukce se musí dále nezbytně projevit při vzniku věcných práv k jednotce, kdy vznikne současně i na spoluvlastnictví společných částí domu. Systematickým výkladem je nutné přiklonit se k závěru, že uvedený režim se bude vztahovat i na pozemek, byť zákon

²¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 333

hovoří pouze o společných částech domu²². Naopak platí i pravidlo, že na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku nelze zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na jednotce (§ 30 odst. 2 a 3). Z uvedené konstrukce rovněž vyplývá, že společné části domu a podíl na pozemku nemohou být předmětem samostatné dispozice.

§ 30 ve svém posledním odstavci (4) doplňuje § 3 odst. 2 konstatováním, že pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, mají spoluvlastníci jednotky postavení vlastníka jednotky a odpovídají vůči ostatním vlastníkům jednotek v domě společně a nerozdílně. Nejedná se ale o odpovědnost, ale o skutečnost, že ze závazkových vztahů vzniklých mezi spoluvlastníky jednotky a ostatními vlastníky jednotek v domě jsou spoluvlastníci jednotek oprávněni a povinni společně a nerozdílně²³.

1.5 Práva k pozemku

Ze specifické povahy bytového zákona nepřímo vyplývá nutnost zvláštní úpravy právních vztahů vlastníků jednotek k pozemkům, které souvisejí s provozem domu. Tato nutnost vedla zákonodárce k tomu, aby spojil vlastnictví jednotky určitým způsobem s právy k pozemkům. Základní pravidlo je stanoveno v § 21 (1) bytového zákona následovně.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2). Ustanovení předchozí věty platí i pro původního vlastníka budovy a podílového spoluvlastníka pozemku.

Důsledkem tohoto spojení vlastnictví jednotky s právy k pozemkům je i pravidlo, podle kterého pokud jde o spoluvlastnictví k pozemku, nepoužijí se ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu. Zákon stanoví vlastníku pozemku povinnost převést podíl pouze na pozemku, který označuje jako stavební parcelu. Pojem stavební parcely bytový zákon nijak nedefinuje, nedefinují ho ani obecné občanskoprávní předpisy. Z definic pojmů stavební parcela obsažených v různých právních předpisech se pojem stavební parcela užitý bytovým zákonem svým účelem nejvíce blíží pojmu stavební parcela podle § 27 zákona č.

²² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 334

344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, který stavební parcelu definuje jako pozemek evidovaný v druhu zastavěný pozemek a nádvoří.

Nemusí se jednat o pozemek jediný, přestože se v § 21 hovoří o pozemku v jednotném čísle, ale může jít o pozemků několik. Kromě pozemku, na kterém se budova přímo nachází může jít o pozemky, na kterých jsou umístěny společné části domu (např. venkovní úpravy) a je na vlastníku budovy, zda do prohlášení vlastníka zahrne i další pozemky, které s provozem budovy mohou souviset.

Převod podílu na pozemku je povinnou náležitostí smlouvy o převodu jednotky pokud je dosavadní vlastník jednotky i spoluvlastníkem pozemku. Při absenci této náležitosti by smlouva o převodu jednotky byla absolutně neplatná podle § 39 občanského zákoníku.

Bytový zákon dále stanoví, že pokud nejsou spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je nedílnou součástí smlouvy o převodu jednotky. Tato povinnost stíhá vlastníky všech jednotek v domě, tedy jak těch, kteří mají podíl na pozemku větší než mají mít, tak těch, kteří mají podíl menší. Ke vzájemnému vypořádání nestanoví bytový zákon žádnou lhůtu, patrně tedy má k vypořádání dojít bez zbytečného odkladu. Zákon rovněž nic nestanoví ohledně protihodnoty pro vypořádání. V každém případě by měla být respektována pravidla o bezdůvodném obohacení, převádějící by měl dostat nejméně to, co na získání pozemku, resp. svého podílu vynaložil.

Uvedená pravidla platí i pro úpravu práv k pozemku určeného k výstavbě domu. Převod spoluvlastnických podílů k pozemku je součástí smlouvy o výstavbě mezi stavebníky podle § 17 bytového zákona.

Uvedená pravidla platí také obdobně i v případě, že vlastník budovy nebo původní vlastník nepřevedených jednotek v domě má k pozemku jiné právo než právo vlastnické, zejména právo nájmu (v úvahu přichází i právo výpůjčky a právo věcného břemene). Vlastník

²³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 335

pozemku je povinen upravit práva k pozemku vlastníků jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Podle dikce uvedeného znění jsou pokryty případy, kdy "jiné" právo k pozemku má ještě vlastník budovy nebo jednotek před převodem první z nich. Proto by toto právo mělo být jako povinná náležitost uvedeno v prohlášení vlastníka jako právo, které přejde na nabyvatele jednotek. Vlastník pozemku tak na základě úpravy písemnou smlouvou získá jistou pozici ohledně vztahů k jednotlivým vlastníků jednotek, zejména s ohledem na výši úplaty za právo vlastníka jednotky k pozemku, která se bude odvíjet od velikosti spoluvlastnického podílu.²⁴

Pokud se jedná o práva k pozemku, která je nutno nějakým způsobem ošetřit až v době existence plurality vlastníků jednotek, kdy již existuje společenství vlastníků jednotek (např. z důvodu, že původní nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou již skončila), není nezbytné a ani praktické, aby vlastníci jednotek vyjednávali a uzavírali smlouvu zakládající právo k pozemku individuálně. Tuto smlouvu může uzavřít společenství vlastníků jednotek, úplata za pozemek bude jednou z položek nákladů souvisejících se správou domu.

Bytový zákon řeší i případ vzniku věcného břemene, a to v ustanovení § 21 odst. 5:

Nedojde-li mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku ke sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku do 31. prosince 2000, vzniká dnem 1. ledna 2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu. Obsahem věcného břemene je právo vlastníka jednotky spoluzívat zastavěný pozemek, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, stává se oprávněným z věcného břemene nabyvatel jednotky.

Odstavec 6 uvedeného paragrafu ještě uvedený odstavec 5 doplňuje v tom smyslu, že předmětem uvedeného věcného břemene je také nádvoří, je-li ze všech stran bytovým domem ohraničeno a není-li zastavěno stavbou jiného vlastníka.

Uvedené ustanovení řeší pouze jednorázový vznik věcného břemene ze zákona v souladu s § 151o občanského zákoníku ke dni 1. ledna 2001 ve prospěch vlastníků jednotek, avšak pouze za podmínky, že mezi vlastníkem pozemku a vlastníky jednotek není sjednána písemná

²⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 200 až 209

smlouva a že se jedná nejen o dům, ve kterém jsou podle bytového zákona vymezeny jednotky, ale o dům s jednotkami, který je domem bytovým, tj. podle stavebních předpisů musí v uvedeném domě převažovat funkce bydlení²⁵. Vyplývá to ze skutečnosti, že věcné břemeno je omezeno na spoluužívání „zastavěného pozemku“, který je definován v § 2 písmeno k) jako pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.

Není zcela jisté, proč zákonodárce zvolil výše uvedená omezení, tedy omezení na bytový dům a omezení časové, kdy k vymezení jednotek muselo dojít do konce roku 2000. V důvodové zprávě k novele č. 103/2000 Sb.²⁶, která uvedené ustanovení do bytového zákona zavedla, se k němu uvádí pouze tolik, že „Zásadním řešením problematiky zastavěných pozemků v budoucnu je uplatnění zásady, že stavba je součástí pozemku, což platný občanský zákoník neobsahuje. Vztahy k pozemku je proto nutno prozatímně vypořádat jiným způsobem, a to především pokud jde o pozemky ve vlastnictví České republiky“. Důvod uvedených ustanovení tak není zcela jistý, zákonodárce se nevypořádal s problematikou ostatních domů (dle definice bytového zákona) umístěných na cizím pozemku, tj. s domy „nebytovými“, s domy, ve kterých došlo k vymezení jednotek později a se situacemi, kdy práva k pozemku jsou řešena na základě smluv na dobu určitou, která již mohla uplynout od data vymezeného bytovým zákonem pro vznik věcného břemene nebo může uplynout v budoucnu a k dohodě s vlastníkem pozemku z různých důvodů nedojde. Tento problém neřeší ani vládní návrh. Ten v § 8 nově stanoví alespoň předkupní právo vlastníků jednotek (podle jejich podílu) pro případy, kdy původní vlastník měl k pozemku jiné než vlastnické právo. Pokud by tedy v případě přijetí zákona ve znění vládního návrhu vlastník pozemku převáděl pozemek, vlastníci jednotek by měli možnost odkoupit podíl na pozemku odpovídající podílu na společných částech domu. K tomu důvodová zpráva uvádí, že „Základ navrhované úpravy je shodný s dosavadní úpravou [...]. Vzhledem k tomu, že právní důsledky pro případ, kdy vlastník pozemku neupravil písemnou smlouvou s vlastníky jednotek jejich (např. nájemní) práva k pozemku (tj. vznik věcného břemene podle § 21 odst.5 stávajícího zákona), byly použitelné pouze jednorázově, tj., nebyly-li písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku uzavřeny do 31.12.2000, zůstává tato záležitost neřešena. Proto se navrhuje alespoň uplatnit zákonné předkupní právo [...], neboť návrh na určení povinnosti k převodu vlastnictví ideální

²⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 26, str. 206

²⁶ Zvláštní část, odůvodnění k bodu 19

části zastavěného pozemku na vlastníky jednotek (původně při tvorbě návrhu zákona zvažovaný) by zřejmě byl v rozporu s ústavními principy.²⁷

Absence bližší úpravy vztahů k pozemku, kde vlastníkem pozemku je osoba odlišná od původního vlastníka budovy nebo osoba odlišná od vlastníků jednotek, případně společenství vlastníků jednotek, může dospět k velmi závažnému následku, který je v praxi zcela opomíjený.

Jak již bylo výše uvedeno, tato situace se vztahuje na domy „nebytové“, kde na základě bytového zákona ke vzniku věcného břemene nemohlo dojít, dále na domy, ve kterých došlo k vymezení jednotek později než do bytovým zákonem stanoveného data (t.j. v zásadě do 31. prosince 2000), a konečně v případech, kdy práva k pozemku jsou řešena na základě smluv na dobu určitou, která již mohla uplynout od data vymezeného bytovým zákonem pro vznik věcného břemene nebo může uplynout v budoucnu a k dohodě s vlastníkem pozemku z různých důvodů nedojde.

V praxi může dojít v zásadě ke dvěma případům. Prvním je případ, kdy budovy/domy jsou postaveny na pozemku, který je vlastněn jinou osobou, na základě smlouvy o užívání pozemku, která má dočasný charakter, tedy např. na základě nájemní smlouvy na dobu určitou či smlouvy o zřízení věcného břemene na dobu určitou. Druhým případem je situace, kdy budova vznikne na pozemku ve vlastnictví vlastníka budovy, avšak ještě před vymezením jednotek dojde k převodu buď budovy nebo pozemku na třetí osobu, čímž vznikne rozdílné vlastnictví budovy a pozemku. Teoreticky přichází do úvahy i třetí případ, a to případ neoprávněné stavby, ten však v praxi bude nejspíš velmi ojedinělý, proto se jím dále tato práce nezabývá.

Zákonná úprava neřeší výslovně první dva uvedené případy. V prvním případě existuje judikatura²⁸, která se ve svém vývoji ustálila na názoru, jehož principem je, že v případech, kdy stavebník postaví budovu na pozemku jiné osoby na základě časově omezeného práva užívání daného pozemku, pak poté, kdy právo pozemek užívat skončí, skončí zároveň i právo mít stavbu umístěnu na daném pozemku a logicky tak dochází k zásahu do práva vlastníka

²⁷ Zvláštní část, k § 7 až 10 (právní vztahy k pozemkům), str. 61

²⁸ Nejvyšší soud ČR, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000 ze dne 9. 10. 2000; Nález Ústavního soudu, sp. zn. IV ÚS 22/01 ze dne 2. 4. 2001.

pozemku. Vlastník pozemku pak může žádat odstranění stavby. Tento názor je založen na premise, že pokud strany uzavřou smlouvu na užívání pozemku za účelem umístění stavby na dobu určitou, pak nutně své úkony založily na skutečnosti, že po „vypršení“ práva k pozemku bude stavba odstraněna a stavebník – vlastník stavby toto riziko přijal. V praxi je známa řada developerských projektů, které byly postaveny na pozemcích v nájmu na dobu určitou, byť i dlouhodobém (např. 100 let). Veškeré takové stavby (a tudíž jednotky v nich) jsou tak v zásadě ohroženy na své existenci v případě skončení oprávnění k pozemku, kdy nedojde s vlastníkem pozemku k dohodě o prodloužení práva užívání. Pravdou je, že zmiňovaná rozhodnutí soudů se týkala staveb menšího významu, např. garáží postavených v minulosti fyzickými osobami, a není jisté, zda by soudy v případě tak významných staveb, jako jsou bytové domy, jejichž prostřednictvím je uspokojována jedna ze základních lidských potřeb, kterou bydlení bezesporu je, setrvaly na uvedeném názoru. Principiálně to však nelze vyloučit a je na zvážení zákonodárce, zda by speciální úprava v bytovém zákoně nebyla na místě. Stejně tak je na nabyvatelích jednotek, aby ve větší míře uplatňovali zásadu „vigilantibus iura“ a vždy zvážili případnou investici do jednotky ve všech souvislostech.

Ve druhém možném případě, kdy budova vznikne na pozemku ve vlastnictví vlastníka budovy, avšak ještě před vymezením jednotek dojde k převodu buď budovy nebo pozemku na třetí osobu, čímž vznikne rozdílné vlastnictví budovy a pozemku, také neexistuje výslovná zákonná úprava. Na tyto situace se nevztahuje výše uvedený princip zavedený judikaturou, ani se nejedná o případ neoprávněné stavby, který naopak občanský zákoník explicitně řeší v § 135c. Proto pokud právo k užívání pozemku z nějakého důvodu skončí, vlastník pozemku by s největší pravděpodobností neměl úspěch v soudním řízení, ve kterém by požadoval odstranění stavby. Protože se nejedná o neoprávněnou stavbu, soud by v souladu s dosavadní judikaturou také neměl zřídit věcné břemeno podle § 135c odst. 3 občanského zákoníku, neboť konstituovat práva může soud pouze v případech, kdy je k tomu zákonem výslovně oprávněn, i když by se zřízení věcného břemene jevílo jako nutná podmínka pro řešení daného případu²⁹. Z uvedeného vyplývá, že simultánně budou existovat dvě vlastnická práva, právo k pozemku a právo ke stavbě, z nichž žádnému není zákonem nebo judikaturou dána „přednost“, jako je tomu v případě staveb na pozemcích s časově omezeným právem užívání. V případě, že mezi oběma vlastníky nedojde k dohodě, má vlastník pozemku nepochybně právo na vydání bezdůvodného obohacení, kterého se na jeho úkor dostalo vlastníku stavby.

²⁹ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 4/89 ze dne 30. 1. 1989

Vlastníku stavby v tomto případě, kdy není vlastníkem přilehlého pozemku, přísluší podle § 151o odst. 3 oprávnění domáhat se soudního zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty přes přilehlý pozemek, pokud přístup ke stavbě nelze zajistit jinak. V daném případě je řešení situace pro vlastníky jednotek příznivější než v případě prvním, avšak i zde by v zájmu právní jistoty byla vhodná příslušná zákonná úprava.

2. Prohlášení vlastníka budovy

Jak již bylo uvedeno v kapitole „Vznik vlastnictví jednotky“, prohlášení vlastníka je základním způsobem vzniku vlastnictví jednotek a společných částí domu.

Účelem prohlášení vlastníka budovy je rozdělení budovy ve na jednotky a společné části domu a vytvoření vlastnictví jednotek a společných částí domu.³⁰ Podle bytového zákona (§ 4 odst. 1) musí mít písemnou formu a je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Povinnou přílohou prohlášení jsou podle § 4 odst. 3 půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Prohlášení vlastníka musí podle § 4 odstavce 2 obsahovat následující náležitosti:

- a) *označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,*
- b) *popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,*
- c) *určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,*
- d) *stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy,*
- e) *označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí,*
- f) *práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,*
- g) *pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,*

³⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 40

h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu

Vzhledem k relativně jasnému vymezení náležitostí uvedených pod písmeny a) až f), se tato práce bude zabývat pouze náležitostmi pod písmeny c), g) a h).

Podle písmena c) § 4 odstavce 2 bytového zákona musí prohlášení vlastníka obsahovat určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek. Jak vyplývá z dále uvedené judikatury, definice společných prostor v § 2 písm. g), bytí obsahuje pouze demonstrativní výčet společných prostor, je pro jejich vymezení v zásadě závazná v tom smyslu, že se od v definici vyjmenovaných objektů nelze odchýlit tak, že vlastník tyto objekty prohlásí například za nebytové prostory. Pokud tak učiní, má odchýlná úprava v prohlášení vlastníka za následek neplatnost prohlášení vlastníka i na jeho základě učiněných převodů jednotek.

Rozhodnutí sp. zn. SJS 498/1991 uvádí, že „Zákon o vlastnictví bytů upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Těmi se podle ustanovení § 2 písm. [g]) zákona o vlastnictví bytů rozumí části domu určené pro společné užívání. Do jednoznačně určených společných částí budov patří podle citovaného ustanovení i kotelny. Jelikož podle písmene [g]) citovaného ustanovení společné části domu nejsou nebytovým prostorem, nemůže být ani kotelna pro účely zákona o vlastnictví bytů vymezena jako nebytový prostor - jednotka, která by mohla být předmětem převodu. U kotelen jde vždy o společnou část domu, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky v domě přechází i spoluvlastnické právo k jeho společným částem. O prohlášení vlastníka budovy podle § [4] zákona o vlastnictví bytů a o tom, že se kotelna vymezuje jako jednotka, nemůže být z uvedených důvodů učiněn zápis do katastru nemovitostí pro shora uvedené zákonné omezení.”

Rozhodnutí sp. zn. SJS 1036/2002 uvádí obdobně: „O tom, které části budovy se stanou jednotkami podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a které části budovy budou společnými částmi domu, rozhoduje (určuje) svým prohlášením vlastník budovy. Výčet

společných částí domu v § 2 zákona č. 72/1994 Sb. je pouze demonstrativní. Z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů zcela jednoznačně vyplývá, že je to vlastník budovy, který svým prohlášením určuje, které části budovy se stanou jednotkami, a které části budovy budou společnými částmi domu. Ustanovení § 2 písm. [g]) v definici společných prostor pro účely tohoto zákona před demonstrativním výčtem společných prostor předesílá, že jsou to ty části domu, které jsou určeny pro společné užívání. Ve spojení s § 4 zákona nelze dospět k jinému závěru než k tomu, že tím, kdo určuje, které části domu [ať již ty, které jsou příkladmo uvedeny v § 2 písm. [g)], nebo i jiné] budou sloužit společnému užívání, je vlastník budovy.

I rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 1788/2003 v jiné variantě potvrzuje výše uvedené: „prohlášení žalovaného ze dne 31.8.1999, jímž vymezil kotelnu a výměňkovou stanici (s výměníkem tepla) jako nebytové prostory, je neplatným právním úkonem dle § 39 obč. zák., pro rozpor s ust. § 2 písm. [g]), § [4] zák.č. 72/1994 Sb. V důsledku toho je neplatná i nabídka odkupu bytové jednotky, kterou dal žalovaný žalobcům dopisem ze dne 30.8.2000, a to z důvodů podrobně uvedených v odůvodnění rozsudku odvolacího soudu“.

Podle písmena g) § 4 odstavce 2 bytového zákona musí prohlášení vlastníka obsahovat pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku. Ze zákona nevyplývá, co přesně mají pravidla obsahovat a do jakých podrobností mají zacházet. Je tedy zřejmě nutné vycházet z pravidel srozumitelnosti a určitosti právních úkonů, jakožto základního požadavku na platnost prohlášení vlastníka. V prohlášení vlastníka lze doporučit pouze stručnou základní úpravu, např. stanovením četnosti a splatnosti záloh a způsobu a termínu jejich vyúčtování. Podrobnější úpravu je vhodné ponechat až na stanovy společenství. Pokud mají členové společenství zájem změnit pravidla přispívání na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, musí tak učinit způsobem, který závisí na úpravě v prohlášení a stanovách. Pokud je úprava v obou uvedených dokumentech identická, pak je třeba přijmout usnesení shromáždění společenství vlastníků, které změní současně oba dokumenty; pro obojí je třeba kvalifikované většiny tří čtvrtin hlasů na shromáždění přítomných vlastníků jednotek. Mezi pravidla pro přispívání patří nepochybně i ustanovení § 15 odst. 1 bytového zákona, které stanoví, že vlastníci přispívají podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu. Toto zákonné pravidlo zřejmě v prohlášení vlastníka být stanoveno nemusí; pokud však subjekt nebo subjekty vydávající prohlášení vlastníka mají zájem tato pravidla nastavit jinak než stanoví § 15 odstavce 1, mohou tak v prohlášení učinit, protože

uvedené ustanovení je dispozitivní. Jakékoli následné změny jsou však v tomto případě poměrně obtížně dosažitelné, neboť ke změně těchto pravidel je třeba dohody všech vlastníků jednotek.

Z důvodu operativnosti společenství vlastníků není vhodné stanovit v prohlášení vlastníka bez dalšího výši příspěvku. Pro změnu výše příspěvku by tak byla nutná změna prohlášení vlastníka kvalifikovanou většinou, zatímco pokud jsou výše nebo alespoň další změny výše v prohlášení uvedené ponechány na rozhodnutí společenství, pak pro změnu výše příspěvků stačí většina prostá.

Podle písmena h) § 4 odstavce 2 bytového zákona musí prohlášení vlastníka obsahovat pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu. I tato náležitost vyvolává jisté výkladové i praktické obtíže. Konkrétně v případě označení osoby pověřené správou domu. Otázkou je, jaký byl cíl zákonodárce při stanovení této náležitosti. Důvodová zpráva k prvnímu znění bytového zákona se bohužel k této otázce nevyjadřuje. V původním znění byl bytový zákon koncipován tak, že správa byla zajišťována buď správcem – třetí osobou, na základě smlouvy o správě domu, nebo právnickou osobou zřízenou za účelem správy domu spoluvlastníky, přičemž tato osoba plnila funkci správce. Správce i podle původního znění bytového zákona ustanovovalo a odvolávalo společenství. Není jisté, zda uvedené ustanovení mělo vést k tomu, aby vlastník v prohlášení určil zcela konkrétní osobu správce, nebo zda šlo o to, aby vlastník v prohlášení zvolil jednu z variant správy domu, kterou bytový zákon v tehdejší znění nabízel. V každém případě, oba dva způsoby jsou, respektive mají být, v dispozici společenství vlastníků; je na vlastnících jednotek, aby o způsobu správy rozhodli. V současném znění bytového zákona (které je až na vypuštění legislativní zkratky „správce“ z písmena h) shodné s původním zněním), kdy správa nemovitosti je předmětem činnosti společenství vlastníků, rovněž není jasné, proč má být v prohlášení vlastníka uvedena osoba pověřená správou domu. Jediným nabízejícím se logickým zdůvodněním je snaha zajistit fungování správy domu do doby, než společenství vlastníků vznikne a začne řádně fungovat. Proto by bytový zákon měl v případě požadavku náležitosti konkrétní osoby pověřené správou domu v prohlášení vlastníka zavázat tohoto vlastníka k tomu, aby osobu pověřenou správou domu určil pouze na přechodné období, tj. do vzniku společenství vlastníků, které by na své první schůzi mělo správce určeného v prohlášení vlastníka buď ve funkci potvrdit, nebo vyměnit.

Novela bytového zákona č. 103/2000 Sb., která zavedla koncepci společenství vlastníků jako zvláštní právnické osoby, jejímž předmětem je právě správa domu, měla podle původního vládního návrhu vypustit jak náležitost uvedenou pod písmenem h), tak náležitost uvedenou pod písmenem g). Slovy důvodové zprávy k návrhu novely přijaté později pod č. 103/2000 Sb., tak návrh činil „v souladu s novým pojetím společenství vlastníků jednotek. Ponechává se na vůli samotného společenství, kterou osobu a v jakém rozsahu pověřit výkonem prací spojených se zajišťováním správy domu“. V rámci pozměňovacích návrhů však k naplnění záměru návrhu novely nedošlo a náležitosti pod písmeny g) a h) zůstaly nezměněny v bytovém zákoně až do současnosti.

Určení konkrétního subjektu správce v prohlášení vlastníka bez časového omezení (např. do první schůze shromáždění vlastníků) je navíc nutné považovat za nepraktické, protože pokud má prohlášení vlastníka zůstat v souladu se zákonem a skutečností (i když tuto změnu není nutné podle § 11 odst. 7 oznamovat katastru nemovitostí) znamená změna správce nutnost změny prohlášení vlastníka, ke které je požadována kvalifikovaná většina (3/4) na shromáždění přítomných vlastníků. Na druhé straně k pouhé změně správce v případě potřeby stačí nadpoloviční většina přítomných. Proto je vhodné, aby prohlášení vlastníka v případě označení konkrétní osoby správce uvádělo, že tato osoba je pověřena správou do doby rozhodnutí společenství vlastníků o jiné osobě, aby nemuselo docházet ke změně prohlášení.

Jak již bylo uvedeno v kapitole „Vznik vlastnictví jednotky“, vládní návrh obsahuje i některé změny a upřesnění ohledně prohlášení vlastníka, které by byly pro praxi jednoznačně přínosné. Podle vládního návrhu by nový bytový zákon přijatý ve znění návrhu určil, v souladu s katastrálními předpisy, že předmětem vkladu jsou právní vztahy k jednotce na základě prohlášení vlastníka budovy, nikoliv toto prohlášení samotné. Prohlášení vlastníka budovy by dále obsahovalo na rozdíl od stávající úpravy pouze údaje vztahující se k budově a k jejímu rozdělení na dům s jednotkami a k pozemku, dále práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek, jak to odpovídá údajům vkládaným do katastru nemovitostí v souladu s právními předpisy o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Slovy důvodové zprávy k vládnímu návrhu by další dosavadní náležitosti prohlášení vlastníka (tj. pravidla pro správu domu, pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a domu jako celku, upravená v současné době pod písmeny g) a h) § 4 odstavce 2. bytového zákona byly jednak upraveny přímo v zákoně a jednak by

byly podrobněji upraveny ve stanovách společenství vlastníků jednotek, jako jejich povinná náležitost. Pravidla pro přispívání na náklady spojené se správou domu a pozemku a pro úhrady ceny služeb a pravidla pro správu domu a pozemku, spolu s určením osoby správce, by tak nadále byla součástí prohlášení vlastníka budovy pouze v případě, že půjde o dům v němž podle zákona nevzniká společenství vlastníků jednotek. V ostatních případech půjde totiž o povinné náležitosti stanov společenství (vyjma označení osoby správce, který ve společenství nepřichází v úvahu, neboť výkonem správy je pověřeno právě společenství).

3. Odpovědnost za vady společných částí domu

Bytový zákon neobsahuje žádnou zvláštní úpravu týkající se odpovědnosti za vady. Tato absence je značným nedostatkem bytového zákona, který se začíná postupně projevovat spolu s tím, jak končí lhůty záruk za vady, které vlastníkům byly poskytnuty v rámci kupních smluv týkajících se jejich jednotek a příslušných podílů na společných částech domu a zároveň se začíná projevovat i neserióznost developerů, kteří za vady, jež vznikly v záruční době, odpovídají. Navíc u odpovědnosti za vady nejde jen o odpovědnost za vady ze strany developerů prodávajících jednotky fyzickým a právnickým osobám, ale i o odpovědnost za vady ze strany fyzických a právnických osobám, které své jednotky dále prodávají třetím osobám.

Odpovědnost za vady tedy v souvislosti s problematikou bytového zákona zahrnuje poměrně širokou škálu odpovědnostních vztahů, které mohou přicházet v úvahu.

Jednak se jedná o odpovědnost za vady jednotek a za druhé o odpovědnost za vady společných částí, přičemž absence zvláštní úpravy odpovědnosti za vady se projevuje především s ohledem na společné části domu. V závislosti na povaze subjektů kupní smlouvy může přicházet do úvahy (i) odpovědnost podle § 622 občanského zákoníku – zvláštní odpovědnost za vady při prodeji zboží v obchodě, a to pokud je prodávajícím podnikatel a kupujícím spotřebitel nebo (ii) odpovědnost dle obecných ustanovení kupní smlouvy podle § 596 občanského zákoníku, pokud se jedná o kupní smlouvu mezi nepodnikateli, ať již fyzickými nebo právnickými osobami, a (iii) odpovědnost za vady v případě, že jak prodávající, tak i kupující jsou podnikateli a smlouvu uzavírají v rámci svojí podnikatelské činnosti (v tomto případě se uplatní režim obecných ustanovení o kupní smlouvě podle

občanského zákoníku, ale další otázky, jako např. promlčení, odpovědnost za škodu atd. se bude řídit zákoníkem obchodním).

K uvedené problematice se začíná objevovat první judikatura. Odpovědnost prodávajícího za vady podle § 622 dovodil Nejvyšší soud v dovolacím řízení sp. zn. 33 Odo 1314/2005. V řízení, které dovolacímu řízení předcházelo, žalovala majitelka jednotky developerskou společnost, která prodávala jednotky ve zrekonstruovaném činžovním domě, o odstranění vad prodané věci, konkrétně fasády domu, tedy společných částí domu. Vada fasády nebyla zjevná při koupi jednotky, projevila se však během záruční lhůty, kterou měla majitelka jednotky ve smlouvě sjednánu. Vadu věci uplatnila majitelka jednotky u prodávající společnosti včas, před uplynutím záruční lhůty (§ 505 občanského zákoníku), developerská společnost však vady dobrovolně neodstranila. Obvodní soud pro Prahu 2 jako soud prvního stupně žalobu na odstranění vad zamítl, a to z toho důvodu, že podle jeho názoru není vlastník jednotky aktivně legitimován k podání žaloby na odstranění vad společných částí domu, přičemž odstranění vad z titulu reklamace společných částí se může domáhat pouze společenství vlastníků jednotek, které vykonává správu společných částí domu, přičemž rozhodnutí o uplatnění reklamace dle názoru tohoto soudu pod správu domu spadá (rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2, čj. 21 C 98/2002 ze dne 16. 3. 2004). Toto rozhodnutí přezkoumal v rámci odvolání Městský soud v Praze, který na rozdíl od soudu prvního stupně potvrdil, že majitelka jednotky k podání žaloby na odstranění vad prodané věci (společných částí) aktivně legitimována je (Rozsudek Městského soudu v Praze čj. 35 Co 71/2005-125, 35 Co 72/2005). Přesto však byla žaloba majitelky bytu na odstranění vad fasády domu neúspěšná, neboť Městský soud v Praze dovodil, že dle ustanovení občanského zákoníku o kupní smlouvě není možné se domáhat odstranění vady věci, ale podle § 597 občanského zákoníku jen přiměřené slevy nebo, v případě neupotřebitelnosti věci, je možné od kupní smlouvy odstoupit.

Na základě dovolání majitelky jednotky dospěl Nejvyšší soud ČR k jinému závěru než Městský soud v Praze, a sice že vzhledem k tomu, že developerská společnost prodala danou jednotku v rámci své podnikatelské činnosti žalobkyni, která ji naopak koupila v pozici spotřebitelky, aplikují se na daný případ zvláštní ustanovení občanského zákoníku o prodeji zboží v obchodě, tj. ustanovení § 612 a násl. občanského zákoníku. Proto bylo zamítavé rozhodnutí Městského soudu v Praze zrušeno a vráceno tomuto soudu k dalšímu řízení, které však ke dni dokončení této rigorózní práce dosud nebylo skončeno.

Uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu v podstatě znamená, že jednotky je možné považovat za zboží (což je v zásadě v rozporu s dosavadním chápáním zboží jako věci movité, např. podle § 409 odst. 1 obchodního zákoníku); tento závěr však dává kupujícím – spotřebitelům jistotu minimálně zákonné dvouleté záruční lhůty na jednotky a k nim náležející podíl na společných částech domu. Uvedená judikatura jistě přinesla značný pokrok, není však jisté, jak má o odstranění vad rozhodnout Městský soud v Praze v novém řízení. Vzhledem k tomu, že odstranění vady společných částí domu nelze omezit na podíl, který žalující majitelka jednotky ke společným částem domu má, nezbude patrně jiné řešení, než nařídit odstranění celé vady v plném rozsahu. Argumentačně by bylo tento názor možné podložit tak, že podílové spoluvlastnictví ke společným částí domu je spoluvlastnictvím ideálním, spoluvlastníkovi tak není vyhrazena konkrétní reálná část věci; proto je každý spoluvlastník v zásadě oprávněn k celé věci, přičemž toto jeho právo je omezeno pouze právem ostatních spoluvlastníků. Má-li proto alespoň jeden ze spoluvlastníků společných částí domu právo na odstranění vady koupené věci, musí prodávající vady odstranit v plném rozsahu, a to bez ohledu na výši podílu spoluvlastníka. Pravdou je, že tato argumentace s využitím úpravy dle § 139 odst. 1 občanského zákoníku naráží na fakt, že bytový zákon použití této úpravy výslovně v § 3 odst. 1 vylučuje. Proto je možné uvedenou argumentaci použít snad jedině v rámci analogie iuris. Ani toto řešení není bez nedostatků. Judikatura tak zjevně nemůže vyřešit všechny problémy související s problematikou odpovědnosti za vady spojené s vlastnictvím jednotek. Například je nutné vzít do úvahy fakt, že každému vlastníku jednotek běží záruční lhůta ke společným částem domu od jiného okamžiku, může být různě dlouhá a navíc každý vlastník jednotky může mít jiný režim odpovědnosti za vady. Není ani možné počítat se součinností všech vlastníků jednotek při uplatňování vad vůči osobě za vady odpovědné, například proto, že původní vlastník je často stále vlastníkem jedné či více jednotek v domě a postupoval by tak sám proti sobě. Jak již bylo uvedeno výše, může ohledně těchto společných částí existovat odpovědnost za vady u některých vlastníků jednotek podle § 622 občanského zákoníku (spotřebitelé) a odpovědnost podle obecných ustanovení občanského zákoníku, tj. § 596 a násl. občanského zákoníku. Důsledkem toho je, že někteří vlastníci jednotek mají v rámci odpovědnosti za vady právo jen na přiměřenou slevu z ceny věci, nebo právo na odstoupení v případě neupotřebitelnosti věci (obecná odpovědnost za vady), a pokud nemají dohodnutou záruku, musí vady vytknout do šesti měsíců od převzetí věci (§ 599 občanského zákoníku), jiní vlastníci (kteří koupili jednotky jako spotřebitelé) mají nárok na odstranění vad

nebo také právo na přiměřenou slevu z ceny věci, případně i právo na odstoupení v případě neupotřebitelnosti věci.

Další samostatnou otázkou je odpovědnost za vady při dalších převodech jednotek, tj. pokud nejde o převody jednotek z původního vlastníka domu na jednotlivé nabyvatele jednotek, ale o převody jednotek jejich nabyvateli na další nabyvatele. I zde se kromě běžné obecné odpovědnosti za vady mohou vyskytovat případy spotřebitelské, kdy například realitní kancelář nabude jednotku za účelem jejího dalšího prodeje a tuto pak prodá spotřebiteli. V tomto konkrétním případě, pokud se projeví vady společných částí, by se podle výše uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR mělo aplikovat ustanovení § 622 občanského zákoníku s možností odstranění vad. Zde ale řešení Nejvyššího soudu naráží na další problém, a to na problém nemožnosti vydělit pro povinnost odstranit vady jen příslušný podíl. Bylo by zjevně nepřiměřené, aby prodávající jedné jednotky, i když ji prodal v rámci své podnikatelské činnosti, měl za povinnost odstranit vady společných částí v plném rozsahu. Ostatní vlastníci jednotek by tak v zásadě byli obohaceni na úkor daného prodávajícího, aniž by jim od tohoto prodávajícího svědčilo právo z odpovědnosti za vady. Na druhé straně, pokud jde o obecnou odpovědnost za vady při těchto převodech, kupující má právo jen na přiměřenou slevu z ceny věci, kterou lze bez větších problémů určit v poměru k podílu na společných částech domu.

Náznak řešení jedné ze situací vznikající v souvislosti s odpovědností za vady lze najít v § 9 odst. 1 slovenského bytového zákona. Ten stanoví, že „Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu prechádzajú z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo ku dňu zápisu spoločenstva do registra združení“. Toto řešení má sice v rámci slovenského bytového zákona řadu nedostatků (např. není jisté, zda v případě, že je využita druhá možná forma správy – smlouva se správcem – přechází odpovědnost za vady na tohoto správce), avšak přinejmenším se sjednocuje režim uplatňování práv z odpovědnosti za vady při převodech jednotek z původního vlastníka budovy na jednotlivé vlastníky jednotek tím, že k jejich uplatňování je oprávněn jen jediný subjekt, a to společenství vlastníků. Jedná se zde však o odpovědnost za vady ze smlouvy o dílo, kterou uzavřel původní vlastník budovy a dodavatel díla, nikoli o odpovědnost za vady ze smlouvy kupní. Zpravidla půjde o smlouvu o dílo podle obchodního zákoníku a kvalita práv z odpovědnosti za vady proto závisí na délce záruky za vady díla dojednané ve smlouvě o dílo. Uvedeným ustanovením není řešena ani odpovědnost za vady v případě, že příslušný dům nemá „dodavatele“, tedy kdy původní

vlastník dům sám postavil, zrekonstruoval, či jen rozdělil na jednotky, které prodává jednotlivým nabyvatelům.

Z výše uvedeného vyplývá, že odpovědnost za vady je otevřeným problémem, který vyžaduje specifické legislativní řešení, neboť problematika je velmi pestrá a judikatura není schopná ji komplexně pojmout a uspokojivě vyřešit. Vládní návrh se této problematice nevěnoval, což je jeho velkým mínusem.

V. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1. Funkce společenství vlastníků jednotek, vznik členství

Charakteristika a funkce společenství vlastníků bytových jednotek je vymezena v § 9 odstavci 1 bytového zákona, který stanoví:

Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Jedná se tedy o zvláštní právnickou osobu, která vzniká povinně ze zákona za účelem správy domu ve spoluvlastnictví podle bytového zákona. Společenství má právní subjektivitu. Způsobilost společenství k právním úkonům je však bytovým zákonem omezena (v souladu s § 19a odst. 1 občanského zákoníku) tak, že je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených s předmětem jeho činnosti, kterou je správa domu.

Uvedené ustanovení dále uvádí, že společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům souvisejícím se správou domu. Pochybnosti, které vznikly po přijetí novely č. 451/2001 Sb. o tom, zda může společenství vlastníků nabývat v rámci své omezené způsobilosti k právním úkonům nemovitostí, odstranil judikát Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002-16, tím, že uvedl, že „účelem [bytového] zákona je umožnit společenství vlastníků jednotek řádný výkon správy domu v širším smyslu. Ta proto zahrnuje i výkon práv a povinností ve věcech spojených se správou domu v užším smyslu, provozem a opravami společných částí domu.

Mezi takový výkon práva jednoznačně spadá i nabytí vlastnictví pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu "sloužit" k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu“.

Bytový zákon nestanoví v souvislosti s porušením uvedeného omezení subjektivity a způsobilosti k právním úkonům žádné sankce.³¹ Podle § 38 občanského zákoníku je však neplatný takový právní úkon, který byl učiněn někým, kdo nemá způsobilost k právním úkonům. Proto právní úkony, které jsou učiněny společenstvím mimo rámec správy domu, je nutné považovat za absolutně neplatné pro nedostatek způsobilosti společenství takové úkony činit.

Odstavec 2. § 9 dává společenství zvláštní právo vztahující se k získávání finančních prostředků na základě úvěru na náklady spojené se správou domu:

Se souhlasem vlastníka jednotky je společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.

Toto oprávnění společenství je výjimkou ze zákazu zástavy cizí věci, formulovaného občanským zákoníkem. Souhlas vlastníka jednotky musí být předběžný, bez souhlasu zástavní právo z důvodu neplatnosti zástavní smlouvy nevznikne.³² Poslední věta uvedeného odstavce 2 působí výkladové obtíže; není zcela zřejmé co měl zákonodárce uvedeným ustanovením na mysli. Komentář k uvedenému ustanovení uvádí, že ustanovení vychází z údajného ručitelského vztahu mezi vlastníkem jednotky a zástavním věřitelem, přitom je ale zřejmé, že zástavněprávní vztah nemá s ručením nic společného. Pokud by však poslední věta měla skutečně v úmyslu zakládat ručitelský závazek, pak by jejím smyslem bylo omezení ručení založeného § 13 odst. 7, podle kterého vlastníci jednotek ručí za závazky společenství celým svým majetkem v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.³³ Vzhledem k tomu, že se uvedené ustanovení do úpravy bytového zákona

³¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 91

³² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 92

³³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 92

dostalo v rámci pozměňovacího návrhu k novele 103/2000 Sb., není záměr obsažen ani v důvodové zprávě k této novele. Z dikce poslední věty není také zcela jisté, zda slovy „vyplývající z této smlouvy“ je míněna smlouva o úvěru nebo smlouva o zřízení zástavního práva k jednotce. Pokud by se jednalo o smlouvu o úvěru, pak ustanovení poslední věty odstavce 2 § 9 by bylo nutné vykládat v tom smyslu, že věřitelé úvěrů poskytnutých za účelem uhrazení nákladů spojených se správou domu mají k dispozici v zásadě dvojí druh zajištění. Za prvé ručení všech vlastníků jednotek bez rozdílu do výše ceny jejich jednotky a za druhé zástavní právo k těm jednotkám, jejichž vlastníci dali se zřízením zástavního práva souhlas. Pokud se by se v poslední větě jednalo o smlouvu o zřízení zástavního práva, čemuž jazykový výklad poslední věty zřejmě odpovídá spíše, pak by se jednalo o ručení za splnění závazku dát zástavnímu věřiteli jednotku do zástavy, tedy provést úkon nezbytný k dosažení věcněprávních účinků smlouvy podáním příslušného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Členství vlastníků jednotek ve společenství vzniká a zaniká rovněž ze zákona, a to současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství, na shromáždění vlastníků mají k dispozici společně jeden hlas. Obecně tedy členství vlastníků jednotek ve společenství vzniká dnem nabytí jejich vlastnictví k jednotce. Výjimka platí pro „první“ členy společenství, tj. ty vlastníky jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství; tyto vlastníci se stávají členy společenství dnem jeho vzniku.

2. Aktivní legitimace společenství k vymáhání pohledávek

Novela bytového zákona č. 451/2001 Sb. zavedla nový § 9a. V odstavci 3 tohoto paragrafu se stanoví, že společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle bytového zákona.

Přijetí tohoto ustanovení vyvolala potřeba vyjasnit, kdo je aktivně legitimován k vymáhání pohledávek od vlastníků jednotek, kteří neplní své povinnosti. Stanovení aktivní legitimace společenství zjednoduší soudní spory, protože na straně žalobce bude vystupovat jediný subjekt, společenství, a nikoli soubor vlastníků, na které se celková pohledávka rozpočítává. Společenství tímto podle některých názorů získalo aktivní legitimaci pro vymáhání

pohledávek z povinností uložených v § 13 odst. 1, 2 a 4 a § 15 odst. 1 a 2.³⁴ Tento výklad je nanejvýš logický, avšak není zcela jasné, proč zákonodárce zvolil dikci „plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle bytového zákona“, která může být částečně zavádějící v tom smyslu, zda skutečně zahrnuje všechny zákonné povinnosti vlastníků jednotek, tj. i ty uvedené v § 13 odst. 1, 2 a 4 a § 15 odst. 1 a 2, nebo zda se má jednat jen o ty povinnosti, které v rámci a na základě bytového zákona stanoví vlastníkům příslušný orgán společenství nad rámec zákonných povinností. Vládní návrh v tomto směru vyjasnění nepřinesl, jeho dikce týkající se aktivní legitimace společenství je v zásadě shodná s dikcí stávajícího bytového zákona.

Jménem společenství bude vymáhat pohledávky zpravidla výbor. Zde je třeba poukázat na skutečnost, že vzorové stanovy v čl. VII odst. 3 písmeno (i) stanoví, že do pravomoci shromáždění patří rozhodování vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka. Toto ustanovení vzorových stanov je jednoznačně na překážku operativnosti společenství, neboť vymáhání každé pohledávky by mělo být odsouhlaseno shromážděním. Je nutné doporučit svěření této záležitosti do pravomoci výboru ve vlastních stanovách společenství.

3. Vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek vzniká podle § 9 odstavce 3. bytového zákona povinně ze zákona v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Ke zjednodušení pozice vlastníků jednotek má podle téhož ustanovení příslušný katastrální úřad povinnost vyrozumět ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Jedině katastrální úřad má přehled o tom, kdy byla příslušná listina s doložkou vyznačení vkladu doručena vlastníkům.³⁵ Pokud jde o jiný než smluvní způsob nabytí vlastnického práva k jednotce, stihá naopak

³⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 127 a 128

³⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 93

oznamovací povinnost nabyvatele. Musí o nabytí vlastnického práva informovat původního vlastníka budovy.

Zvláštní úpravu vzniku, resp. doby vzniku, stanoví § 9 odstavec 4 pro družstvo, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo družstvo, které vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů platného před účinností tohoto zákona.

Podle § 10 bytového zákona se společenství zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. Výbor nebo pověřený vlastník jsou povinni do 60 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do rejstříku. Zápis do rejstříku se provede, i v případě, že nejsou dodrženy lhůty stanovené pro konání první schůze shromáždění. Ani pro opožděné podání návrhu na zápis do rejstříku společenství nestanoví bytový zákon žádné sankce.

Vládní návrh již koncepci vzniku společenství ze zákona nepřebíral. Namísto toho měl v úmyslu navázat vznik společenství na proces založení a následný konstitutivní zápis do rejstříku společenství.

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu k tomu uvádí, že „dosavadní vznik společenství přímo ze zákona byl vyvolán potřebami danými v době přípravy zákona č. 103/2000 Sb., v současné době je však vhodné dát způsob vzniku společenství do souladu s obvyklými principy platnými pro založení a vznik právnické osoby“³⁶. Vládní návrh rozlišuje v § 31 dva druhy založení společenství, a to povinné a fakultativní. Fakultativně může podle vládního návrhu dojít k založení společenství vlastníků jednotek v domě s méně než pěti jednotkami. Naopak k povinnému založení musí dojít v domě, který má 5 a více jednotek, a to do 60 dní od vkladu vlastnického práva k první převedené jednotce, pokud nebylo společenství založeno již po přeměně budovy na dům s jednotkami na základě prohlášení vlastníka budovy. K založení společenství je povinen původní výlučný vlastník budovy nebo manželé, kteří měli budovu ve společném jmění manželů, nebo původní podílový spoluvlastník budovy, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, jinak všichni původní podíloví spoluvlastníci budovy, anebo v případě výstavby domu na základě smlouvy

³⁶ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu na vydání zákona, o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), zvláštní část, § 30 až 48, str. 67

o výstavbě účastníci této smlouvy. Společenství se zakládá zakladatelskou listinou nebo zakladatelskou smlouvou (v případě smlouvy o výstavbě se společenství zakládá na ustavující schůzi), jejíž přílohou jsou stanovy.

Vládní návrh bytového zákona nespojuje s nesplněním povinnosti k založení společenství žádnou konkrétní sankci. Motivačním prvkem ke splnění této povinnosti je však ustanovení § 16 odst. 1, které stanoví, že pokud jsou v domě s pěti a více jednotkami již alespoň dva různí vlastníci jednotek, lze vlastnictví další jednotky smlouvou převést dalšímu vlastníkovi až po vzniku společenství vlastníků jednotek nebo po podání návrhu na zápis založeného společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství příslušnému soudu.

Pokud by v případě přijetí úpravy ve znění vládního návrhu výše uvedené osoby svou povinnost založit společenství nesplnily, bylo zřejmě možné domáhat se splnění této povinnosti soudně. K žalobě na plnění by tak nejspíš byly aktivně legitimováni vlastníci jednotek, kteří tuto povinnost nemají, nebo jimž není ostatními povinnými poskytnuta součinnost při zakládání. Vzhledem k neúměrně dlouhým lhůtám řízení před soudy v České republice, a vzhledem k relativně snadné možnosti posouzení, zda povinnost existuje a uložit její splnění by zákonodárce měl zvážit, zda by ruku v ruce s případnou novou úpravou zákona o vlastnictví bytů neměla být novelou občanského soudního řádu stanovena lhůta pro rozhodnutí soudu v této věci a upravena věcná příslušnost soudu (o uložení povinnosti založit společenství by například mohl rozhodovat rejstříkový soud, namísto soudů obecných).

V úvahu by přicházela i odpovědnost za škodu povinných osob, které nesplnily svou zákonem stanovenou povinnost vůči těm vlastníkům jednotek, kterým by v důsledku nesplnění povinnosti škoda vznikla, např. z důvodu nemožnosti převodu jednotky v důsledku nezaložení společenství, jak uvedeno výše (§ 16 odst. 1 vládního návrhu).

4. Vývoj zákonné úpravy společenství vlastníků

Podle původní úpravy bytového zákona platné do 30. června 2000 (tj. do novely č. 103/2000 Sb.), vznikalo společenství vlastníků jednotek v případě, že dům byl rozdělen na jednotky, které vlastnila více než jedna osoba. Toto společenství však nemělo právní subjektivitu. Společenství plnilo funkci hlasovacího mechanismu při rozhodování o záležitostech týkajících se společných částí domu obdobně, jako v případě ideálního spoluvlastnictví rozhodují

spoluvlastníci podle občanského zákoníku, avšak jinak stanovenou většinou (nadpoloviční případně tříčtvrtinovou) o záležitostech, které se týkaly společných částí domu. Společenství nemohlo činit vlastním jménem právní úkony, nezapisovalo se do žádného rejstříku.

Za účelem zajištění výkonu správy měli vlastníci jednotek dány bytovým zákonem dvě možnosti:

- (i) zřídit právnickou osobu, nebo
- (ii) pověřit určitý subjekt (některého z vlastníků, třetí fyzickou nebo právnickou osobu) výkonem správy na základě smlouvy o správě.

Vytvořit právnickou osobu podle paragrafu 10 úpravy platné do 30. 6. 2000 měli vlastníci jednotek jako možnost, nikoli jako povinnost. Právnickou osobu mohli vytvořit například podle obchodního zákoníku. Pokud takovou právnickou osobu vytvořili, plnila funkci správce. Postupně se však ukazovalo, že tato úprava není nejvhodnější, neboť členství v takto založené právnické osobě nebylo povinné, respektive nebylo vázáno na vlastnictví jednotky. Postupně, tak jak jednotky byly jejich vlastníkem dále převáděny, bylo obtížné zajistit, aby s převodem vlastnictví jednotky původní vlastník ukončil členství v právnické osobě a nový vlastník se stal jejím členem. To ve svém důsledku vedlo k situaci, že členy právnické osoby založené za účelem správy společných částí domu nebyli vlastníci jednotek v domě a naopak noví vlastníci se členy často nestali.³⁷

Vlastníci jednotek měli jako možnost, ale opět ne povinnost, uzavřít smlouvu o správě společných částí domu s jinou právnickou nebo fyzickou osobou. Ačkoliv úprava před novelou s existencí správce počítala, povinnost správce ustanovit nebyla zákonem zajištěna. Problémy spojené s výkonem správy domu na základě smlouvy o správě byly obdobné, zejména však správce nemohl bez zmocnění vlastníků jednotek vystupovat například v soudním nebo správním řízení. To byl základní nedostatek předchozí právní úpravy, neboť vlastníci jednotek mohli jednat buď všichni společně, nebo někteří z nich, případně pověřená osoba nebo osoba na základě zmocnění.³⁸

³⁷ Schödelbauerová, P. Těžkosti se správou domu IN Ekonom, 2003, č. 46

³⁸ Schödelbauerová, P. Těžkosti se správou domu IN Ekonom, 2003, č. 46

Na základě uvedených zkušeností a nedostatků, které se v souvislosti se stávající úpravou projeví, novela č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000 zavedla úpravu, kdy společenství vlastníků jednotek je právnickou osobu, zakládanou ze zákona za účelem správy domu, ve které je členství spojeno s vlastnictvím jednotky.

VI. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1. Náležitosti stanov

Stanovy společenství jsou základním dokumentem upravujícím pravidla fungování společenství. Stanovy musí být přijaty na první schůzi společenství vlastníků, která se má dle § 9 odstavce 8 bytového zákona konat do 60 dnů po vzniku společenství.

Minimální náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek stanoví § 9 odstavec 14 bytového zákona. Stanovy společenství musí podle výše uvedeného ustanovení obsahovat:

- a) sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a musí v něm být obsaženo slovo "společenství",
- b) předmět činnosti, kterým je správa domu,
- c) orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání,
- d) práva a povinnosti členů společenství,
- e) způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- f) způsob nakládání s majetkem společenství.

Stanovy společenství je nutné přiložit k návrhu na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství (§ 10 odst. 2 písm. c) bytového zákona). Vzhledem k tomu, že § 10 odstavec 4 odkazuje ve věcech rejstříku společenství, jeho vedení a řízení na obdobné použití ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se na obchodní rejstřík, jeho vedení a řízení. V souladu s tímto odkazem podle § 38i odst. 1 písmeno a) obchodního zákoníku je společenství (resp. jeho výbor) povinno ukládat do sbírky listin rejstříku společenství i pozdější změny stanov a jejich platné úplné znění.

Vládní návrh ve věci povinných náležitostí stanov zpřesňuje v § 33 dosavadní ustanovení o povinných náležitostech v odstavci 1, písmena a) až e). Kromě toho uvádí další významné povinné náležitosti v písmenech f) a g):

- (1) *Stanovy společenství musí obsahovat*
 - a) *název společenství, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo a slovo „společenství“,*
 - b) *sídlo společenství, které musí být v domě pro který společenství vzniklo; jde-li o dům, v němž jsou jednotkami pouze garáže, určí se sídlo společenství na adrese bydliště předsedy výboru nebo pověřeného vlastníka,*
 - c) *orgány společenství a jejich působnost, způsob jejich svolávání, jednání a usnášení, počet členů volených orgánů a délku jejich funkčního období,*
 - d) *práva a povinnosti členů společenství,*
 - e) *pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a pozemku,*
 - f) *pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro přispívání na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb poskytovaných na základě smluv sjednaných společenstvím,*
 - g) *způsob hospodaření společenství a způsob nakládání s majetkem společenství,*
 - h) *další náležitosti, pokud tak stanoví zákon.*
- (2) *Stanovy mohou obsahovat další náležitosti podle podmínek a potřeb společenství.*

Stanovy mohou kromě náležitostí uvedených stávajícím bytovým zákonem obsahovat další ustanovení, která společenství považuje za nutné nebo vhodné. Vzhledem k relativně značné stručnosti zákonných ustanovení týkajících se celé řady záležitostí vztahujících se k fungování společenství lze z důvodu funkčnosti a právní jistoty společenství jednoznačně doporučit mnohem podrobnější úpravu ve vlastních stanovách konkrétního společenství.

Stanovy mohou kromě konkretizace zákonných ustanovení zřejmě obsahovat další práva a povinnosti nad rámec zákona, podmínkou však je, aby tato práva a povinnosti ze zákona vycházely, aby byly přiměřené a byly souladu s účelem zákona a dobrými mravy.³⁹ Z uvedeného důvodu nelze stanovami stanovit některé povinnosti, jako například povinnost zaplatit pokutu za porušení povinností člena společenství nebo povinnost k osobním službám členů společenství ve prospěch společenství.⁴⁰

³⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 107

⁴⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 107 a 108

2. Vzorové stanovy

Vzorové stanovy byly vydány na základě prováděcího předpisu k bytovému zákonu, a to nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Toto nařízení vlády nahradilo v plném rozsahu původní nařízení vlády č. 322/2000 Sb. K jednotlivým ustanovením vzorových stanov viz pojednání v kapitolách vztahujícím se k příslušným ustanovením stanov.

Myšlenka vydání vzorových stanov jako taková není na škodu, neboť poskytuje společenstvím, kde v mnoha případech není k dispozici osoba s právnickým vzděláním a povědomí o tvorbě stanov není vždy velké, jisté vodítko při tvorbě vlastních stanov. Zároveň vzorové stanovy mohou sloužit jako vodítko při výkladu záměru zákonodárce v případech, kde příslušná záležitost je v bytovém zákoně upravena jen velmi stručným způsobem. Podle převládajících názorů však překračuje množství ustanovení vzorových stanov rámec možností úpravy v podzákoném právním předpisu, a jejich další nevýhodou je skutečnost, že stanovy nejsou závazné pro společenství, která přijala své vlastní stanovy a společenství nejsou povinna se při tvorbě vlastních stanov řídit ustanoveními vzorových stanov.⁴¹ Takováto ustanovení jsou některými společenstvími zaváděna, avšak z výše uvedených důvodů jsou neplatná a uvedené povinnosti členům nezakládají. Uvedené povinnosti členů společenství by zřejmě v rámci společenství bylo možno platně zavést jedině na základě dohody všech členů společenství, nikoli jako součást stanov.

2.1 Použití vzorových stanov

§ 9 odstavec 10 bytového zákona stanoví, že pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, pak se právní poměry společenství řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. § 1 vzorových stanov stanoví, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k vládnímu nařízení.

Podle některých názorů neplatí vzorové stanovy před první schůzí (tj. od vzniku společenství) a před zvolením statutárních orgánů. Podle tohoto názoru z dikce uvedeného ustanovení

⁴¹ Např. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu na vydání zákona, o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), zvláštní část, § 28 a 29 str. 65, § 30 až 48 str. 66

vyplývá, že vzorovými stanovami se společenství řídí tehdy, pokud shromáždění stanov neschválí. Podle tohoto názoru je smysl uvedeného ustanovení třeba chápat v souvislosti s odstavcem 9 téhož paragrafu, který stanoví, že funkci orgánů společenství plní „náhradní osoby“, tehdy, pokud tyto orgány nejsou zvoleny nebo se nesejde shromáždění k jejich volbě.⁴² Gramatickým a srovnávacím výkladem je možné dovodit, že vzorové stanovy mohou začít platit až v době, kdy se shromáždění sejde, avšak stanovy neschválí (např. nejsou předloženy k projednání, není dosaženo kvalifikované většiny pro jejich přijetí apod.).

Podle jiného názoru, jsou vzorové stanovy závazné pro společenství vlastníků ode dne jeho vzniku ze zákona až do doby účinnosti jeho vlastních stanov, přijatých shromážděním společenství. Podle tohoto názoru z dikce normy vyplývá, že vzorové stanovy platí v případě, že shromáždění neschválí stanovy společenství, přičemž tato situace může nastat ve dvou případech: a) shromáždění se vůbec nesejde, nebo b) shromáždění se sice sejde, ale stanovy nejsou z nějakého důvodu schváleny (nebyly předloženy k projednání, nebylo dosaženo kvalifikované většiny pro jejich přijetí apod.). Podle tohoto názoru nelze i přes ne příliš jasnou dikci úvodní věty § 9 odst. 10 bytového zákona akceptovat názory, že vzorové stanovy se použijí jen v případě, že se shromáždění sešlo a stanovy společenství neschválilo.⁴³

Vládní nařízení, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, stanoví ohledně použití vzorových stanov v § 1 oproti § 9 odst. 10 bytového zákona poněkud šířeji, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Vzhledem k tomu, že není jisté, který z názorů na výklad § 9 odst. 10 je správný, není jisté ani to, zda zmíněný § 1 nařízení vlády neodporuje čl. 78 Ústavy České republiky, který stanoví, že vláda je oprávněna vydávat nařízení k provedení zákona, ale pouze v mezích zákona, k němuž nařízení vydává.

V každém případě, ustanovení § 9 odst. 10 (pokud vykládáno striktně gramaticky, ve smyslu prvně uvedeného názoru, na rozdíl od odst. 9 nepokrývá ohledně stanov případ, kdy se shromáždění vůbec ke schválení stanov (a volbě orgánů) nesejde. Může tak nastat situace, že funkci orgánů zastává ze zákona „náhradní osoba“ podle § 9 odst. 9, ale nemá vymezené

⁴² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 108

⁴³ Schödelbauerová, P. Společenství vlastníků bytů: Vzorové stanovy IN Ekonom, 26. 4. 2004

„mantinely“ stanovami, neboť vzorové stanovy by platily pouze v případě, kdy by se shromáždění sešlo a stanovy neschválilo. Vzhledem k tomu, že současná úprava práv a povinností členů společenství a ostatních záležitostí společenství je poměrně stručná (a je konkretizována až ve vzorových stanovách), byla by takováto situace v praxi nevídaná. Budoucí novelizace by měly brát ohled i na tuto skutečnost a situaci vyjasnit. Vládní návrh již s vydáním vzorových stanov nepočítá, protože většinu ustanovení dosavadních vzorových stanov vtělil přímo do textu zákona, proto by ve výše popsaném případě byly kompetence a vymezení mantinelů jednání „náhradních osob“ dány jasněji přímo zákonem.

Podle odstavce 2 § 1 nařízení vlády se příslušné ustanovení vzorových stanov se použije také v případě, že stanovy společenství neobsahují některou z povinných náležitostí uvedených v § 9 odst.14 zákona o vlastnictví bytů. I toto ustanovení je dle mého názoru na hranici souladu s čl. 78 Ústavy České republiky, který stanoví, že vláda je oprávněna vydávat nařízení k provedení zákona, ale pouze v mezích zákona, k němuž nařízení vydává. Bytový zákon použití vzorových stanov v případech, kdy chybí některá z povinných náležitostí stanov výslovně ani implicitně nepředvídá, otázkou tak zůstává, zda je splněna podmínka o “mezích zákona” stanovená Ústavou. Podle některých názorů je ustanovení odstavce 2 § 1 nařízení vlády rizikové z toho důvodu, že vzorové stanovy upravují veškeré záležitosti velmi podrobně, a proto hrozí, že úprava vzorových stanov bude vztažena na všechny ty otázky, které nejsou ve vlastních stanovách konkrétního společenství výslovně upraveny. Tato situace může přinést výkladové problémy a v některých případech i nechtěná omezení společenství.⁴⁴

Podle vládního návrhu již případný nový bytový zákon přijatý na základě tohoto vládního návrhu nepočítá s vydáním vzorových stanov. Podle důvodové zprávy k vládnímu návrhu, bylo cílem nové úpravy zahrnout všechna důležitá ustanovení přímo do zákona, aby nebylo potřebné vydávat vzorové stanovy s tím, že důvodová zpráva k vládnímu návrhu uvádí, že dosavadní úprava, nacházející se až ve vzorových stanovách, byla problematická ze dvou základních důvodů: 1. ve vzorových stanovách se takto upravovaly záležitosti, které zřejmě byly v řadě případů nad rámec možností úpravy v podzákoném právním předpisu, a 2. především však nebyly vzorové stanovy závazné pro společenství, která přijala své vlastní stanovy a navíc společenství nebyla povinna se při tvorbě vlastních stanov řídit ustanoveními vzorových stanov. Navrhovanou úpravou tak má dojít k odstranění citelného nedostatku

⁴⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 110

dosavadního zákona o vlastnictví bytů například ve věcech zákonné úpravy správy domu a pozemku a dalších záležitostí.⁴⁵

Je jistě pozitivní, že ustanovení doposud obsažená ve vzorových stanovách měl vládní návrh v úmyslu zakotvit přímo v samotném zákoně. Koncepce bytového zákona v pojetí vládního návrhu již v zásadě ani nepotřebuje vzorové stanovy pro řešení situace, kdy shromáždění stanovy neschválí, jako je tomu podle stávajícího bytového zákona. V pojetí vládního návrhu jsou stanovy již přílohou zakladatelského aktu, přičemž ke splnění povinnosti založit společenství obsahuje vládní návrh motivaci omezením převoditelnosti jednotek, jak již bylo uvedeno v kapitole „Vznik společenství vlastníků“. Úplná absence vzorových stanov v důsledku přijetí nového bytového zákona ve znění vládního návrhu by však nemusela být pro praxi až tak jednoznačným přínosem. Jde o to, že povědomí vlastníků jednotek o fungování společenství je stále velmi nízké a jak již bylo uvedeno výše, v mnoha společenství není k dispozici osoba s právnickým vzděláním a představy o tvorbě stanov se mezi členy mnohdy různí. Z důvodu nákladů se společenství málokdy obrací s žádostí o radu na advokáty. Nově vznikající společenství by tak z uvedených důvodů byla v relativní nevýhodě, neboť by měla sice jednoznačnější úpravu danou přímo zákonem, avšak chyběl by jim komfort uceleného vzorového dokumentu, poskytující vzorové znění stanov. Bylo by proto vhodné koncept vzorových stanov v nějaké podobě zachovat (např. i jen ve formě metodického pokynu ministerstva pro místní rozvoj).

VII. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Podle § 9 odst. 7 bytového zákona jsou orgány společenství následující

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění"),
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen "pověřený vlastník"),
- c) další orgány podle stanov společenství.

⁴⁵ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu na vydání zákona, o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), zvláštní část, např. § 28 a 29 str. 65, § 30 až 48 str. 66

1. Shromáždění

1.1 Působnost shromáždění

§ 9 odst. 8 bytového zákona stanoví, že nejvyšším orgánem společenství je shromáždění a stanoví pravidla pro konání první schůze shromáždění.

§ 9 odst. 8 bytového zákona Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství (odstavec 3); svolá ji původní vlastník budovy. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství podle odstavce 7 písm. b) a c). Tato schůze se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství. Náklady na činnost orgánů společenství se považují za náklady společenství spojené se správou domu.

Přestože bytový zákon stanoví povinnost konat první schůzi shromáždění do 60 dnů od vzniku společenství, nespojuje s nedodržením této lhůty žádnou sankci, první schůze se tak v zásadě může konat i později. Bytový zákon dále stanovuje minimální program první schůze – schvalování stanov a volbu orgánů. Vzhledem k významu první schůze je pro konání schůze povinná přítomnost notáře. Do 31. 12. 2001 bytový zákon obsahoval povinnost přítomnosti notáře na všech schůzích shromáždění, na kterých byly voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství. Tuto pro společenství nadměrně zatěžující povinnost odstranila novela bytového zákona č. 451/2001 Sb. Ne zcela systematicky uvádí zákon ve výše uvedeném ustanovení, že náklady na činnost orgánů společenství se považují za náklady spojené se správou domu, čímž je postaveno najisto, že tyto náklady patří mezi skupinu nákladů, na které jsou vlastníci jednotek povinni přispívat podle § 15 odst. 1 bytového zákona.

§ 9 odst. 9 bytového zákona: Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Toto ustanovení stanoví náhradní řešení pro případ, kdy se shromáždění nesejde k volbě orgánů společenství, nebo orgány nejsou zvoleny. Pro tento případ je stanoveno pravidlo, že funkci orgánů plní dočasně majoritní vlastník jednotek (plnění funkce lze odvodit od silné

pozice, kterou by takový vlastník měl při hlasování⁴⁶), a pokud takového vlastníka není, plní funkci orgánů ti vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Autoři komentáře k bytovému zákonu uvádějí, že majoritní vlastník (či ti vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku) plní náhradní funkci shromáždění. Domnívám se však, že z dikce bytového zákona „plní funkci orgánů společenství“ (z gramatického výkladu) vyplývá, že „náhradní osoby“ zastávají nejen funkci shromáždění, ale i výboru. Logickým výkladem dikce „kdy se shromáždění nesejde k volbě orgánů společenství, nebo orgány nejsou zvoleny“ by naopak bylo možné dovodit, že se jedná pouze o volené orgány, tedy pouze o výbor, jehož funkci by „náhradní osoby měly zastávat. Vzhledem k systematickému zařazení tohoto ustanovení mezi pravidla pro konání první schůze společenství není zcela jednoznačné, zda se toto náhradní řešení týká jen volby orgánů, ke které dochází na první schůzi, nebo zda se má aplikovat i na případy, kdy např. výboru skončí funkční období a nové nejsou zvoleny, např. z důvodu neusnášení schopnosti. Z důvodu operativnosti společenství je vhodnější širší výklad.

§ 9 odst. 10 bytového zákona Pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády V případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto dlužstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny

Ohledně vzorových stanov již bylo pojednáno v kapitole „Použití vzorových stanov“.

Působnost shromáždění je dána především § 9 odst. 8 a 12, § 9a a § 11 odst. 4 a 5 a § 15 odst. 2 bytového zákona.

§ 9 odst. 8 řeší první schůzi shromáždění, na které jsou přijímány stanovy společenství. Z § 9 odst. 12 vyplývá kompetence shromáždění k volbě členů výboru společenství. Z § 9a vyplývá kompetence související s právními úkony společenství, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména s úkony vedoucími k a) zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, b) pojištění domu, c) nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Z § 9a dále vyplývá, že Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním

⁴⁶ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 99

právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona.

Kompetence shromáždění vlastníků jsou v bytovém zákoně uvedeny poměrně nesystematicky a nepřehledně. Vzorové stanovy obsahují souhrnný výčet kompetencí v čl. VII odst. 2 a 3. Tento výčet je v podstatě demonstrativní, neboť písmeno p) odst. 3 článku VII vzorových stanov stanoví, že dalších shromáždění rozhoduje o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Výčet kompetencí ve vzorových stanovách je následující (čl. VII):

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,*
- b) schválení nebo změně stanov,*
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,*
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,*
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,*
- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,*
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkov,*
- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednoilivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,*
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,*
- j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,*
- k) nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné*

majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,

- l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,*
- m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,*
- n) pravidlech pro užívání společných částí domu,*
- o) schvalování rozpočtu společenství,*
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí*

Vzorové stanovy je možno považovat za určité vodítko úmyslu zákonodárce při zákonné úpravě kompetencí shromáždění a částečně usnadňují orientaci v kompetencích shromáždění, avšak i přesto je tato úprava je pro svou nepřehlednost a nejasnost pro praxi velmi nevhodná.

Shromáždění má zákonem stanovenou celou řadu kompetencí, která jsou na úkor operativnosti společenství. Důvodem je například skutečnost, že shromáždění se zpravidla nekoná ve společenstvích vícekrát ročně než právě jedenkrát, jak ukládá bytový zákon; opakovaná shromáždění se konají obvykle ze zcela mimořádných důvodů, opakované konání je zvláště ve větších společenstvích, která se sestávají z několika bytových domů, poměrně nevíтанé z organizačních důvodů. V neposlední řadě je operativnost omezena i stávající úpravou usnášeníschopnosti, o které je pojednáno dále.

Do kompetencí shromáždění, které je možno považovat za omezující z hlediska operativnosti lze například zařadit následující kompetence:

- (i) Rozhodování o výši záloh na příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku (§ 15 odst. 2 bytového zákona).

Tato kompetence by podle mého názoru a zkušeností z praxe měla být mezi kompetencemi výboru společenství, neboť výbor může mnohem operativněji reagovat na potřeby změn výše příspěvků, ať již v důsledku nepřesného odhadu rozpočtu společenství nebo v důsledku nepředvídaného růstu nákladů spojených se správou domu a pozemku. Shromáždění společenství by mělo mít možnost rozhodovat o způsobu rozúčtování těchto nákladů; samotné určení výše příspěvku by mělo z výše uvedených důvodů být v kompetenci výboru. Bytový zákon v § 15 odst. 1 ohledně způsobu rozúčtování stanovuje, že náklady nesou členové společenství podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu;

v současném znění bytový zákon umožňuje tento způsob změnit odchýlnou dohodu vlastníků jednotek, která je jako taková vyloučena z kompetence shromáždění. K dosažení dohody by museli s odchýlnou úpravou souhlasit všichni vlastníci jednotek. K uvedené úpravě o výši příspěvků v kompetenci shromáždění však není žádný závažný důvod. Ochrana členů společenství při stanovování výše záloh na příspěvky je dána omezením výboru rozpočtem, k jehož schválení dochází rozhodnutím shromáždění. Jakékoli zvyšování záloh na příspěvky výborem nad rámec určený rozpočtem musí být odůvodnitelná, neboť výbor nese za své úkony odpovědnost (viz kapitola „Výbor společenství“).

(ii) Rozhodování o rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, (§ 9a odst. 2 bytového zákona).

Z textu bytového zákona nevyplývá, zda je myšleno rozhodování o způsobu rozúčtování cen, nebo o samotné výši rozúčtování cen. Vzorové stanovy oproti znění zákona uvádějí, že se jedná o „způsob rozúčtování“, výkladem by se tudíž mohl dovozovat, že zákonodárce měl uvedenou zákonnou úpravou na mysli právě „způsob“, ale tento výklad nemusí být nutně správný a proto by byla vhodnější jasná úprava v této věci. Výklad naopak ztěžuje další ustanovení vzorových stanov tím, že do kompetencí shromáždění zahrnuje ještě navíc rozhodování o výši záloh na úhradu za služby (písm. g) čl. VII odst. 3), a umožňuje usnesením shromáždění svěřit tuto pravomoc výboru nebo pověřenému vlastníkovi. I v tomto případě by pro praxi byla patrně mnohem operativnější a vhodnější obdobná úprava jako pod bodem (i) výše, tedy o způsobu by rozhodovalo shromáždění (které rovněž schvaluje rozpočet, který dává limity pro určení výše záloh), výši záloh samotnou by pak již určoval a oznamoval výbor.

(iii) Rozhodování o uzavírání smluv ve věcech předmětu své činnosti (§9a odst. 1), např. podle vzorových stanov rozhodování o změně obsahu smlouvy se správcem (čl. VII odst. 3 písm. j).

Ze znění § 9a odst. 1 vyplývá, že společenství je oprávněno činit právní úkony (např. uzavírat smlouvy). Z nesystematičnosti úpravy není ale zcela zřejmé, který orgán společenství má rozhodovat o tom, že má společenství uzavřít konkrétní smlouvu, případně o tom, zda je možné určitou smlouvu změnit. Vzorové stanovy dávají do kompetence shromáždění

rozhodování o změně správce, což je namístě, ale zároveň dávají do kompetence shromáždění rozhodování o změně obsahu smlouvy; je tedy míněna jakákoli změna, což v méně závažných věcech opět není pro společenství úprava umožňující operativní jednání podle aktuálně vyvstalých potřeb. I z těchto důvodů vyplývá, že jasná úprava kompetencí shromáždění s ohledem na jeho praktické fungování je nezbytná.

Dalším příkladem kompetenční omezujících operativnost Společenství je ustanovení o vymáhání plnění povinností o kterém je pojednáno v kapitole „Aktivní legitimace společenství k vymáhání pohledávek“.

Podle stávající úpravy není zcela jisté, zda všechny záležitosti uvedené v § 9 odst. 8 a 12, § 9a a § 11 odst. 4 a 5 a § 15 odst. 2 bytového zákona jsou v kompetenci společenství vlastníků a potažmo jeho orgánů, či zda některé z nich jsou mimo kompetenci společenství a jsou výkonem práv vlastníků jednotek, která nespádají do kompetence shromáždění, ale která vlastníci jednotek mohou za splnění zákonných podmínek vykonávat např. i v rámci schůze shromáždění.

Z jazykového a systematického výkladu je v bytovém zákoně jasně zřetelná rozdílná úprava kompetencí společenství a jeho orgánů a výkonu práv vlastníků jednotek. V důsledku toho úkony, kterými vlastníci disponují se společnými částmi domu, na rozdíl od běžné správy (vymezené v § 9a bytového zákona a dalších ustanoveních, která svěřují určitou záležitost do kompetence společenství (např. § 15 odst. 2 bytového zákona) považují za odlišné od kompetencí společenství. Podle tohoto názoru mezi tyto záležitosti patří následující věci (i) změny v prohlášení vlastníka podle § 11 odst. 4 bytového zákona, (ii) zatěžování společných částí domu věcnými břemeny a zástavními právy a (iii) uzavírání smluv o výstavbě a rozhodování o jiných podstatných změnách společných částí domu a změnách účelu užívání stavby a změnách stavby (krom oprav a provozních změn) podle § 11 odst. 5 bytového zákona.⁴⁷

Naproti tomu vzorové stanovy v čl. VII odst. 3 písm a) a d) zahrnují mezi kompetence shromáždění vlastníků rozhodování o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů, a o změně účelu užívání stavby, změně

⁴⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 140 – 141, 143 a 147

stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu.

Je zřejmé, výše uvedená úprava je pro vlastníky jednotek matoucí a že uvedená „dvojkolejnost“ kompetencí nemá praktické opodstatnění, vlastnická práva ke společným prostorům ve společenství, které je subjektem, jehož zvláštní charakter vyplývá ze skutečnosti, že s vlastnictvím jednotky je spojeno i spoluvlastnictví domu resp. společných prostor, mohou být vykonávána v rámci společenství (shromáždění), na kterém má každý člen společenství možnost se zúčastnit a na něm hlasovat, stejně jako kdyby hlasoval o téže záležitosti při separátním výkonu vlastnického práva ke společným prostorům. Proto není důvod takto neoperativní a poměrně matoucí úpravu zachovávat. Vládní návrh měl za cíl přinést ohledně úpravy působnosti shromáždění určitá zpřesnění. Záležitosti v působnosti shromáždění upravil mnohem systematictější a přehledněji oproti stávající do jednoho paragrafu (§ 40 odst. 6), následovně:

Do výlučné působnosti shromáždění náleží

- a) *schvalování změn prohlášení vlastníka budovy,*
- b) *schvalování stanov společenství a jejich změn,*
- c) *volba a odvolávání členů výboru nebo pověřeného vlastníka, popřípadě členů dalších orgánů podle stanov společenství, pokud působnost výboru nevykonává zakladatel podle § 31 odst. 5 písm. e),*
- d) *schvalování roční účetní závěrky spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a rozdělení případného zisku, schvalování rozpočtu společenství na příslušný kalendářní rok,*
- e) *schvalování celkového objemu výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,*
- f) *stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,*
- g) *schválení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka za výkon funkce,*
- h) *schválení změny účelu užívání společných částí domu, změny stavby a smlouvy o výstavbě, a dalších záležitostí týkajících se domu, které vyžadují podle tohoto zákona souhlas členů společenství,*
- i) *schválení smlouvy o nabytí nemovitých věcí nebo jednotek k účelům správy domu a pozemku podle tohoto zákona a nakládání s tímto majetkem, včetně zatěžování právy jiných osob nebo ručení tímto majetkem za závazky společenství; totéž se vztahuje na nabytí a převod či jiné nakládání s jinými právy a jinými majetkovými hodnotami a věcmi movitými, není-li jmenovitě zahrnuto do rozpočtu schváleného shromážděním, jestliže je jejich pořizovací cena vyšší než částka určená shromážděním,*
- j) *rozhodování o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s předchozím písemným souhlasem člena společenství jako vlastníka jednotky, pouze však pro účely v tomto zákoně stanovené,*
- k) *určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku či o změně této osoby, dále o smlouvě s touto osobou nebo o její změně v ustanoveních o ceně nebo o rozsahu činnosti této osoby podle § 52,*

l) rozhodování v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví tento zákon, anebo si je shromáždění svým usnesením k rozhodnutí vyhradilo

Ohledně shora vytýkaných nedostatků v kompetencích shromáždění, které jsou na úkor operativnosti shromáždění, vládní návrh přinesl jistá zlepšení v následujících věcech.

(i) Do kompetence shromáždění svěřil vládní návrh rozhodnutí o schválení celkového objemu výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku. Nešlo by tedy již o stanovení konkrétních částek záloh jako ve stávajícím zákoně. Vládní návrh, nebo jakákoli nová úprava by však měla precizněji stanovit, že jde o objem záloh, nikoli o konečnou a neměnnou výši příspěvků samotných.

(ii) Vládní návrh oproti stávající úpravě rozdrobené mezi zákon a vzorové stanovy jednoznačně stanovil, že shromáždění rozhoduje o stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (písm. f) výše), nikoli o rozúčtování samotném, což podle stávající úpravy není zcela jasné.

(iii) Kromě jasného výčtu kompetencí shromáždění z vládního návrhu vyplývá, že pokud jde o rozhodování o změně smlouvy se správcem, pak shromáždění nerozhoduje o všech změnách, ale jen změnách v ustanoveních o ceně nebo o rozsahu činnosti této osoby (podle § 52 vládního návrhu).

Dále vládní návrh do kompetencí společenství a konkrétně do působnosti shromáždění vlastníků jednoznačně zařadil pod písmenem a) schvalování změn prohlášení vlastníka budovy, pod písmenem i) schválení změny účelu užívání společných částí domu, změny stavby a smlouvy o výstavbě, a dalších záležitostí týkajících se domu, které vyžadují podle tohoto zákona souhlas členů společenství, a pod písmenem h) schválení smlouvy o nabytí nemovitých věcí nebo jednotek k účelům správy domu a pozemku podle tohoto zákona a nakládání s tímto majetkem, včetně zatěžování právy jiných osob nebo ručení tímto majetkem za závazky společenství; totéž se vztahuje na nabytí a převod či jiné nakládání s jinými právy a jinými majetkovými hodnotami a věcmi movitými, není-li jmenovitě zahrnuto do rozpočtu schváleného shromážděním, jestliže je jejich pořizovací cena vyšší než částka určená shromážděním. Jedná se tedy o zařazení dosud sporných záležitostí z hlediska kompetence (společenství vs. všichni vlastníci jednotek) jednoznačně do kompetence

společenství/shromáždění. Tuto pozitivní změnu, kterou měl vládní návrh v úmyslu přinést, by bylo vhodné promítnout i v jakékoli budoucí novelizaci bytového zákona.

1.2 Konání shromáždění

1.2.1 Četnost schůzí shromáždění a hlasování

Podle § 11 odst. 1 bytového zákona se musí shromáždění společenství konat alespoň jednou ročně. Shromáždění společenství se schází z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

Podle § 11 odst. 3 bytového zákona je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se podle § 8 odst. 2 řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas).

Jak již bylo uvedeno v kapitole „Zákonná úprava vlastnictví bytů a nebytových prostor“, situace uvedená v druhé části první věty odstavce 3 § 11 bytového zákona o tom, že spoluvlastníci jednotky mají při hlasování postavení vlastníka jednotky (jeden hlas), má v případech některých specifických jednotek nepraktické důsledky. Jde o takové jednotky, která mají povahu charakter příslušenství k jiné jednotce, např. o jednotku s garážovými stáními či sklepními kóji, kde je zvláště ve větších objektech typické, že má značné množství spoluvlastníků. Všichni tito spoluvlastníci mají podle bytového zákona dohromady jeden hlas ve velikosti odpovídající poměru velikosti podlahové plochy spoluvlastněné jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Výkon hlasovacího práva těchto spoluvlastníků na shromáždění je obzvláště obtížný, neboť ke každé na shromáždění navrhované záležitosti se musí spoluvlastníci dohodnout o tom, jak budou hlasovat, a teprve poté mohou přistoupit k hlasování. Případně mohou spoluvlastníci udělit plnou moc někomu ze svého středu nebo třetí osobě s pokynem, jak na shromážděních hlasovat (zde vzniká problém při převodech podílů; nový spoluvlastník musí udělit plnou moc na místo stávajícího spoluvlastníka). Dohoda jedním i druhým uvedeným způsobem však může být obtížná i vzhledem k možné rozdílnosti názorů, kterou spoluvlastníci vyjádří i v rámci hlasování prostřednictvím svých hlasů, které připadají na jiné jimi vlastněné jednotky (např. byty).

Proto i zde by mohla být zákonodárcem zvažena úprava v tom smyslu, že u jednotek mající v podstatě charakter příslušenství, by každému spoluvlastníku připadal hlas v poměru jeho podílu na spoluvlastněné jednotce, který by spoluvlastník připočetl ke svému podílu na jiné jím vlastněné jednotce. Pokud spoluvlastník jednotky mající charakter příslušenství takovou jednotku nemá, zůstal by mu hlasovací podíl jen v poměru připadajícím na jeho spoluvlastnický podíl na uvedené nebytové jednotce.

Na výše uvedeném aranžmá neměl v úmyslu nic měnit ani vládní návrh. Vládní návrh však měl za cíl zakotvit přímo v zákoně způsob svolávání shromáždění, který stávající bytový zákon zcela opomíjí. Způsob svolávání je tak ponechán plně na úpravě ve stanovách. Pouze vzorové stanovy obsahují v čl. VII o svolávání následující ustanovení:

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

Vládní návrh v § 40 odst. 2 a 3 měl za cíl výše uvedený nedostatek upravit přímo v textu zákona, ponechal však společenstvím možnost ve stanovách stanovit způsob svolávání odlišně. Úprava vládního návrhu byla oproti znění stávajících vzorových stanov (často přebíranému do stanov skutečných) dokonce změkčena v tom smyslu, že pozvánka měla být „odeslána“ nejpozději 15 dní předem, zatímco ve stávající podobě 15 dní předem měla být již „doručena“. Znění § 40 odst. 2 a 3 vládního návrhu bylo následující:

Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Shromáždění svolává výbor nebo pověřený vlastník způsobem uvedeným ve stanovách společenství. Nestanoví-li stanovy jinak, svolává se shromáždění písemnou pozvánkou, odeslanou všem členům společenství nejpozději 15 dní předem; pozvánka obsahuje zejména datum, hodinu a místo konání a program shromáždění a informaci o tom, kde se může člen společenství seznámit s písemnými podklady týkajícími se programu jednání, pokud se některé z těchto podkladů nepřipojují k pozvánce.

Pro srovnání s českou úpravou váhy hlasů podle podílu člena společenství na společných prostorách: slovenský bytový zákon dává každému vlastníku jednotky jeden hlas (§ 14 odst. 5

slovenského bytového zákona). Německý bytový zákon stanoví každému vlastníku jednotky rovněž jeden hlas (§ 25 odst. 2 německého bytového zákona). Pro usnášeníschopnost je však stanoveno pravidlo přítomnosti alespoň poloviny spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 25 odst. 3 německého bytového zákona).

§ 11 odst. 8 bytového zákona stanoví, že v domě, ve kterém nevzniklo společenství, tedy v domě, kde nejsou splněny podmínky § 9 odst. 3, tj. existence nejméně pěti jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení odstavců 1 až 6 § 11, tedy přiměřeně se použijí ustanovení týkající se shromáždění.

1.2.2 Usnášeníschopnost

§ 11 bytového zákona stanoví následující pravidla pro konání shromáždění společenství vlastníků a pro přijímání usnesení společenství.

(1) Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

(2) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.

(3) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(4) K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

(5) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

(6) Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení podle odstavců 2 a 4 souhlasu všech vlastníků jednotek.

(7) Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu.

(8) V domě, ve kterém nevzniklo společenství, platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení odstavců 1 až 6.

Nevýhodou výše uvedeného ustanovení, které jistě směřuje k ochraně práv vlastníků jednotek-členů společenství tím, že kusnášeníschopnosti stanoví nutnost přítomnosti nadpoloviční většiny hlasů. Z praxe vyplynulo, že bez ohledu na velikost společenství vlastníků jednotek, ale zejména tak bude asi platit pro větší společenství, návštěvnost shromáždění je relativně nízká a velmi často není usnášeníschopnosti dosaženo.⁴⁸ Vlastníci jednotek často nemají povědomí o tom, že mohou svá práva uplatňovat zejména právě na shromáždění, nebo se z různých důvodů nezajímají o život a fungování společenství a o účast na shromáždění tudíž nemají zájem. Vzhledem k tomu, že společenství ale nějakým způsobem fungovat musí, probíhají často shromáždění neusnášeníschopná, která přesto hlasují o záležitostech uvedených v pozvánce. Přestože takto přijatá usnesení jsou v podstatě neplatná a bylo by možné je soudně napadat ze strany kohokoli, kdo prokáže naléhavý právní zájem, na základě výsledku hlasování výbor v praxi jedná alespoň s „psychologickým mandátem“, protože jinak by společenství vlastníků uvázlo na mrtvém bodě.

§ 11 odst. 3 bytového zákona mimo jiné stanoví, že při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Stávající zákon tak obsahuje jistý způsob ochrany proti úplnému zablokování fungování společenství. I toto ustanovení, byť formálně poskytující ochranu, není řešením příliš praktickým, ať již s ohledem na délku soudních řízení v České republice nebo na závislost na rozhodnutí některého člena společenství podat žalobu, ke kterému nemusí vždy dojít například s ohledem na neznalost bytového zákona či jiných právních předpisů, kterými je třeba se při podání žaloby řídit. Zájem na fungování společenství v praxi by měl při novelizaci převážet nad formalistickým řešením.

⁴⁸ Shodně např. i Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 96

Slovenský bytový zákon v § 14 řeší výše popsané problémy způsobem, který je, dle mého názoru, na samé hranici přiměřenosti práva. Ve svém § 14 totiž stanoví, že každý vlastník má nejen právo, ale i povinnost účastnit se správy domu.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "schôdza vlastníkov")

Za porušení povinnosti nestanoví slovenský bytový zákon žádnou sankci. Samotné znění zákona stanovující povinnost účasti na správě domu, byť se v demokratickém řádu může jevit jako poměrně zvláštní, je odůvodněno specifiky bytového vlastnictví v bytových domech (podle definice slovenského bytového zákona) a má zcela jasné poslání pro vlastníky bytů, a sice, že jejich vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru není izolováno od ostatních záležitostí spojených s domem, ve kterém se nacházejí, a tudíž z vlastnictví vyplývají i jiné povinnosti, než jen finančně přispívat na správu domu.

Výše uvedená ustanovení § 11 bytového zákona, která pro praxi představují ne zcela vhodné řešení, by bylo možné nahradit ustanovením, které by se inspirovalo např. úpravou usnášéníschopnosti a svolávání náhradní valné hromady akciové společnosti, obsažené v § 185 obchodního zákoníku. Odstavec 1) paragrafu 185 obchodního zákoníku stanoví nižší kvorum pro usnášéníschopnost, a to za přítomnosti akcionářů majících akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30% základního kapitálu. Obchodní zákoník ponechává možnost ve stanovách akciové společnosti určit kvorum vyšší. I pro shromáždění společenství vlastníků by bylo možné stanovit nižší kvorum usnášéníschopnosti po vzoru akciové společnosti.

1.2.3 Náhradní shromáždění

Současný bytový zákon neobsahuje úpravu možnosti svolání náhradního shromáždění společenství vlastníků v případě neusnášéníschopnosti řádně svolaného shromáždění.

Pro srovnání, obchodní zákoník ohledně svolávání náhradní valné hromady stanoví následující:

§ 185 (3): Není-li valná hromada schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní valnou hromadu. Náhradní valnou hromadu svolává představenstvo novou pozvánkou či novým oznámením způsobem uvedeným v § 184 odst. 4 s tím, že lhůta tam uvedená se zkracuje na 15 dnů. Pozvánka musí být zaslána a oznámení o konání valné hromady musí být uveřejněno nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada se musí konat do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna usnášení bez ohledu na ustanovení odstavce 1. [...]

Vládní návrh měl za cíl zavést do bytového zákona modifikaci tohoto ustanovení, jehož znění mělo být následující:

§ 41 odst. 2 vládního návrhu uvádí: Není-li řádně svolané shromáždění způsobilé jednat a usnášet se podle § 40 odst. 6 [tj. nejsou-li přítomni členové společenství, kteří mají alespoň nadpoloviční většinu hlasů ve společenství], může se konat nejdříve po uplynutí 3 hodin poté, co mělo být zahájeno zasedání shromáždění podle pozvánky, náhradní shromáždění se stejným pořadem jednání, pokud je v pozvánce výslovně upozorněno na možnost konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se za přítomnosti členů majících alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů ve společenství. Náhradní shromáždění nemůže jednat a hlasovat o věcech, k jejichž schválení se vyžaduje souhlas vyšší než nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů a dále o věcech, které určují stanovy společenství.

Jistě by se v případě přijetí vládního návrhu jednalo o pokrok, avšak uvedenému znění je z praktického pohledu nutné vytknout následující:

Časová prodleva 3 hodin, která musí uplynout od pozvánkou určeného času konání shromáždění je z praktického pohledu velmi nešťastná. Shromáždění se jednak zpravidla konají ve večerních hodinách a jednak často i v pronajatých prostorech, proto není vhodné a často ani možné čekat 3 hodiny od začátku určeného pozvánkou, neboť jednání shromáždění by se teoreticky mohlo protáhnout do pozdních nočních hodin, kdy ochotu členů společenství k účasti na takto pozdním shromáždění by bylo nereálné očekávat; pronajaté prostory by již nemusely být k dispozici, případně by se zbytečně mohly zvýšit náklady za pronájem. Zkrácení 3 hodinové lhůty na přijatelnější časový úsek by tak bylo více než praktické. Slovenská úprava například stanoví časovou prodlevu jedné hodiny (§ 14 odst. 2 slovenského bytového zákona).

Dalším nedostatkem je omezení programu jednání náhradního shromáždění v důsledku stanovení kvalifikovaných většin potřebných k přijetí usnesení shromáždění. Vzhledem k tomu, že shromáždění vlastníků se v praxi konají jen jednou ročně a jsou velmi nepružná s ohledem na svolávání, mělo by náhradní shromáždění mít možnost rozhodovat o všech záležitostech v plném rozsahu. O této problematice je komplexněji pojednáno níže.

Náhradní svolání nebo konání schůze zná např. i německý bytový zákon (§ 25 odst. 4) nebo slovenský bytový zákon (§14 odst. 2).

Německý i slovenský zákon dokonce stanoví, že náhradní schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných osob a podle německé úpravy na toto pravidlo musí být vlastníci jednotek navíc upozorněni v pozvánce.

Slovenská úprava dané záležitosti je obsažena v § 14 odst. 2 slovenského bytového zákona a zní:

Při hlasování na schůzi vlastníků se rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků [jednotek] v domě, pokud tento zákon nestanoví jinak. Pokud počet zúčastněných vlastníků [jednotek] v domě neumožňuje hodinu po zahájení schůze vlastníků platné hlasování, rozhoduje se většinou všech zúčastněných.

Německá úprava dané záležitosti je obsažena v § 25 odst. 4 německého bytového zákona a zní:

Pokud shromáždění není usnášeníschopné podle odstavce 3 [tj. není přítomna alespoň polovina vlastníků jednotek podle podílů na společných částech domu], svolá správce nové shromáždění se stejným programem. Takové shromáždění je usnášeníschopné bez ohledu na výši přítomných podílů.

1.2.4 Kvalifikované většiny

K přijetí většiny usnesení shromáždění je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Stávající bytový zákon však kromě toho stanoví i následující kvalifikované většiny: (i) souhlas všech vlastníků jednotek, (ii) tříčtvrtinovou většinu všech vlastníků jednotek, (iii) tříčtvrtinovou většinu vlastníků jednotek přítomných na shromáždění a (iv) nadpoloviční většinu všech členů společenství.

Souhlasu všech vlastníků jednotek je třeba podle § 11 odst. 5 bytového zákona k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby. Bytový zákon odkazuje na stavební zákon. V této části ustanovení jsou uvedeny odkazy na § 85 a § 54 a násl. stavebního zákona. Pokud se jedná o změny stavby a odkaz na ustanovení stavebního zákona, díky bytového zákona neposkytuje příliš jasné určení toho, co lze považovat za takové změny stavby, které vyžadují jednomyslného souhlasu všech vlastníků jednotek. Současné komentáře k bytovému zákonu se přiklánějí k názoru, že souhlasu všech by měly podléhat jen změny stavby nejzávažnějšího charakteru. A contrario k ustanovení § 11 odst. 5 věty druhé bytového zákona, lze také dovodit, že souhlasu všech vlastníků jednotek je třeba tehdy, když dochází ke změnám ve vnitřním uspořádání domu a zároveň ke změnám velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.⁴⁹

Souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek je podle § 11 odst. 5 bytového zákona vyžadován tehdy, jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Bytový zákon opět uvádí odkaz na stavební zákon, tentokrát na § 139b odst. 3 písm. c). Původní znění bytového zákona (znění před novelou č. 171/2005 Sb.) byl souhlas všech vlastníků nutný pro všechny podstatné změny společných částí domu. Tato velmi přísná úprava byla změkčena zmíněnou novelou, v jejímž důsledku se nyní vyžaduje „jen“ tříčtvrtinová většina všech vlastníků pro všechny opravy o stavební úpravy, kterými se tedy nemění jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.⁵⁰

§11 odst. 4 bytového zákona dále stanoví, že k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 bytového zákona, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 bytového zákona je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

Nadpoloviční většina všech členů společenství je kvalifikovaná většina, která se vyskytuje v jiném ustanovení bytového zákona, konkrétně v § 9 odst. 12, a je jí třeba ke zvolení nebo odvolání členů výboru nebo pověřeného vlastníka.

⁴⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 145

Kvalifikované většiny vyžadované pro rozhodnutí určitého typu, především ty většiny, které jsou počítány ze všech vlastníků jednotek, nebo dokonce souhlas všech vlastníků jednotek jsou značnou nevýhodou a častou obavou vlastníků jednotek. Častým důvodem těchto obav je již výše uvedený problém s účastí na shromáždění vlastníků nebo nezájem či neochota vlastníků jednotek se rozhodování jakkoli účastnit. Rovněž nejednotný výklad stavebních úřadů, který se již v praxi v této oblasti projevil, svědčí o nedostatečnosti úpravy kvalifikovaných většin pro stavební úpravy. V této souvislosti je otázkou, zda je nutné, aby zákon takto protekcionisticky zasahoval do fungování společenství ve prospěch vlastníků jednotek, kteří se shromáždění z různých důvodů nezúčastní a nevyjádří svůj názor ani v podobě hlasování *per rollam* (pokud je tento způsob hlasování umožněn, pojednání viz níže). Shromáždění může platně rozhodnout jen tehdy, je-li svoláno v souladu se zákonem a stanovami, program shromáždění musí být uveden v pozvánce. Je na každém členu společenství, aby zvážil svou účast na shromáždění, každý člen má možnost vykonávat na shromáždění svá práva. O programu je člen informován pozvánkou. Rozhodne-li se shromáždění nezúčastnit, a to ani formou zmocnění třetí osoby, aby jej na shromáždění zastupovala, vzdává se tak dobrovolně své možnosti svá práva vykonávat a hájit. Takové rozhodnutí by však nemělo být na překážku výkonu práv ostatních členů společenství a nemělo by mít možnost vést k paralýze určitého společenstvím plánovaného projektu nebo k paralýze fungování společenství. Naopak člen, který se shromáždění zúčastní a je přehlasován, je chráněn bytovým zákonem (§ 11 odst. 3) tak, že jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak je prekludováno.

Domnívám se, že i zde by bylo pro praxi více než vhodné se inspirovat úpravou valné hromady akciové společnosti podle obchodního zákoníku, která stanoví sice kvalifikované většiny pro rozhodování v zásadních záležitostech akciové společnosti, avšak jedná se vždy o kvalifikované většiny přítomných akcionářů. Na druhé straně, jak uvedeno, bytový zákon na několika místech operuje s kvalifikovanou většinou kalkulovanou ze všech vlastníků jednotek, což s sebou přináší výše uvedené nevýhody. Kvalifikované většiny počítané z přítomných účastníků se i s ohledem na výše uvedené ochranné ustanovení § 11 odst. 3 bytového zákona jeví jako lepší řešení. K posílení ochrany členů společenství vlastníků by

⁵⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 146

bylo možné uvažovat o výslovného zakotvení dalšího principu obchodního zákoníku pro svolávání valné hromady do bytového zákona, a to konkrétně § 184 odst. 6, který stanoví že místo, datum a hodina konání valné hromady musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost akcionářů účastnit se valné hromady.

Vládní návrh bytového zákona obsahuje obdobná ustanovení o kvalifikovaných většinách jako stávající bytový zákon. Paragraf 42 vládního návrhu zní:

- (1) *K přijetí usnesení shromáždění se vyžaduje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů ve věcech*
 - a) *změny stanov společenství,*
 - b) *uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, jestliže s tím souhlasí člen společenství, který je vlastníkem dotčené jednotky,*
 - c) *způsob rozúčtování cen služeb, není-li tento způsob stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,*
 - d) *stavební úpravy¹⁴ společných částí domu, nejde-li o nástavby nebo přístavby, pokud se nemění vnitřní uspořádání společných částí domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, například zabudování elektrického sdělovacího zařízení nebo jiného technického zařízení,*
 - e) *uzavření smlouvy o nabytí movitého majetku, převyšuje-li jeho cena limit určený stanovami nebo usnesením shromáždění.*
- (2) *K přijetí usnesení shromáždění se vyžaduje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství ve věcech*
 - a) *změny údajů prohlášení vlastníka budovy podle § 13 odst. 5 a 7,*
 - b) *souhlasu s návrhem člena společenství na úpravy jednotky v jeho vlastnictví, s nimiž je spojena změna prohlášení vlastníka budovy podle § 13 odst. 5 a 7 nebo na úpravy jednotky podle § 24 odst. 1 písm. c) ,*
 - c) *souhlasu ke změně v užívání společných částí domu, již se nemění vnitřní uspořádání společných částí domu ani velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.*
- (3) *Souhlas všech členů společenství se vyžaduje*
 - a) *ke změně údajů prohlášení vlastníka budovy ve věcech podle § 13 odst. 6, ať jde o změnu stavby¹⁵ či nikoliv,*
 - b) *ke změně v užívání společných částí domu, již se mění vnitřní uspořádání domu nebo velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu,*
 - c) *k vyslovení souhlasu s návrhem člena společenství na úpravy jednotky v jeho vlastnictví, s nimiž je spojena změna prohlášení vlastníka budovy podle § 13 odst. 6,*
 - d) *k přijetí usnesení o provedení úprav na základě smlouvy o výstavbě uzavřené podle tohoto zákona.*

- (4) *Ustanoveními odstavců 1 až 3 nejsou ustanovení zvláštních právních předpisů dotčena.*
- (5) *Ke zvolení nebo odvolání členů výboru nebo pověřeného vlastníka se vyžaduje souhlas nejméně nadpoloviční většiny všech členů společenství.*

Z výše uvedeného vyplývá, že vládní návrh oproti stávajícímu znění bytového zákona změkčil kvalifikovanou většinu pouze pro stavební úpravy společných částí domu, nejde-li o nástavby nebo přístavby, pokud se nemění vnitřní uspořádání společných částí domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, například zabudování elektrického sdělovacího zařízení nebo jiného technického zařízení. Pro tyto úpravy je vládním návrhem požadována tříčtvrtinová většina na schůzi přítomných členů společenství, zatímco stávající bytový zákon pro tyto úpravy požaduje přísnější tříčtvrtinovou většinu všech vlastníků jednotek.

Vládní návrh, který přinesl pokrok v tom, že navrhl možnost konání náhradního shromáždění, však obsahoval ustanovení, že náhradní shromáždění nemůže jednat a hlasovat o věcech, k jejichž schválení se vyžaduje souhlas vyšší než nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů a dále o věcech, které určují stanovy společenství. Pokud by byl přijat zákon ve znění vládního návrhu, pak rozhodovací možnosti náhradního shromáždění společenství vlastníků by byly stále omezené na běžné záležitosti společenství. Pro usnesení o důležitých věcech by tak bylo nutné svolat schůzi shromáždění opětovně. Jak se ale v praxi ukazuje, ochota členů společenství se schůzi opětovně účastnit není velká, opětovné schůze ani po výzvách výboru a správce k účasti a objasnění významu účasti již v pozvánce nevedí vždy k vyšší účasti na schůzi shromáždění. I opětovně svolaná shromáždění tak zůstala často neusnásení schopná. I tuto situaci by předkladatelé případného nového návrhu měli velmi dobře uvážit.

Pro srovnání, podle německé úpravy bytového práva při náhradní schůzi shromáždění rozhoduje bez ohledu na počet přítomných většinovým způsobem, její pravomoci nejsou v tomto ohledu nijak omezeny, jedinou výjimkou je rozhodování nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek, v případě, kdy je navrhováno nařídit zcizení jednotky (rozhodnutím soudu) tomu vlastníku, který zvláště závažným způsobem porušil povinnosti stanovené německým bytovým zákonem (§ 18 odst. 3 německého bytového zákona). Slovenská úprava naopak obdobně českému vládnímu návrhu obsahuje ustanovení o dvoutřetinové většině hlasů všech „členů společenství“, a na usnesení, která k přijetí vyžadují takovouto většinu se

pravidla o svolávání náhradní schůze výslovně nevztahují (§ 14 odst. 3 slovenského bytového zákona).

Podle rakouské úpravy rozhoduje vždy většina všech členů společenství; usnášeníschopnost není v rakouské úpravě přímo definována, ale z povahy věci vyplývá, že aby bylo rozhodnutí možné přijmout, musí být nadpoloviční většina všech hlasů i přítomna; rakouská úprava nemá specifickou úpravu náhradního shromáždění, ale patové situace jsou ošetřeny zákonem tak, že pokud se nezíská většina pro a nebo proti příslušnému návrhu, musí správce obeslat ty, kteří se schůze nezúčastnili a dát jim možnost se vyjádřit (§ 24 a násl. rakouského bytového zákona).

Nutno rovněž poznamenat, že původní úprava vzorových stanov nařízením vlády č. 322/2000 Sb. obsahovala ustanovení o tom, že k usnesení o změně stanov společenství bylo třeba notářského zápisu. Díky tomuto znění se ustanovení o notářském zápisu dostalo do stanov mnoha společenství, která při změně stanov, k jejichž potřebě mohlo v mezidobí dojít, vedle splnění podmínek usnášeníschopnosti vyžaduje ještě přítomnost notáře a s tím spojené notářské poplatky. Toto ustanovení bylo ze vzorových stanov vypuštěno přijetím nových vzorových stanov nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Přesto i v případě přijetí nového bytového zákona ve znění vládního návrhu, by ani náhradní shromáždění nemohlo o změnách stanov rozhodnout v důsledku omezení rozhodovací pravomoci na záležitosti, ke kterým je vyžadována jen nadpoloviční většina přítomných.

Zvláštní pravidla usnášeníschopnosti a rozhodování platí pro ta společenství, jehož členy jsou pouze tři vlastníci. § 11 odst. 8 bytového zákona stanoví, že k přijetí usnesení podle § 11 odstavců 2 a 4 souhlasu je zapotřebí všech vlastníků jednotek. Jak již bylo uvedeno v kapitole „Usnášeníschopnost“, odstavec druhý stanoví pravidlo že k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Vzhledem k modifikaci tohoto pravidla pro případ trojčlenného společenství, kdy pro přijetí usnesení je nutný souhlas všech tří vlastníků, se odkaz § 11 odst. 8 na odstavec 4 téhož paragrafu jeví jako nadbytečný. Jedná se o tříčtvrtinovou většinu přítomných hlasů, která je nutná pro určitá rozhodnutí. Ve tříčlenném společenství znamená tříčtvrtinová většina tak jako tak souhlas všech členů, neboť souhlas pouze dvou, tj. 2/3 k přijetí usnesení nestačí.

1.2.5 Hlasování „per rollam“

Jak bylo popsáno výše, praxe ukazuje, že často jsou svolané schůze shromáždění společenství vlastníků neusnášeníschopné, případně vyvstane aktuální potřeba operativně rozhodnout o určité záležitosti v kompetenci shromáždění, k čemuž by bylo nutné svolat schůzi. Pro takovéto účely by bylo vhodné, kdyby případná novelizace bytového zákona zavedla institut hlasování mimo zasedání schůze písemnou formou, tedy tzv. rozhodování *per rollam*, jak je známo například v obchodním zákoníku.

Úprava obchodního zákoníku u společnosti s ručením omezeným umožňuje přímo ze zákona přijímat rozhodnutí v kompetenci valné hromady i mimo zasedání valné hromady.

§ 130 odst. 1 obchodního zákoníku zní následovně:

Společníci mohou přijímat rozhodnutí i mimo valnou hromadu. V takovém případě osoba, která je jinak oprávněna svolat valnou hromadu, předloží návrh usnesení společnosti společníkům k vyjádření s oznámením lhůty, ve které mají učinit písemné vyjádření. Nevyjádří-li se společník ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Osoba, která předložila návrh usnesení, pak oznámí výsledky hlasování jednotlivým společníkům. Většina se počítá z celkového počtu hlasů příslušejících všem společníkům.

Některé názory v tom smyslu, že lze úpravu obchodního zákoníku aplikovat subsidiárně i na společenství vlastníků, které patrně mylně přetrvává z období, kdy se společenství zapisovala do obchodního rejstříku a společenství při zápisu do obchodního rejstříku muselo postupovat v souladu s obchodním zákoníkem a občanským soudním řádem, nelze považovat za správné. Podle § 3 zákona o vlastnictví bytů pokud bytový zákon nestanoví jinak, práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje občanský zákoník. Proto lze ustanovení jiných předpisů než občanského zákoníku použít pouze v případě, kdy tak bytový zákon výslovně stanoví, nebo tam, kde aplikovatelná ustanovení občanského zákoníku na jiné předpisy odkazují. Podle § 20a odst. 4 občanského zákoníku se na likvidaci právnických osob uvedených občanským zákoníkem použijí přiměřeně ustanovení obchodního zákoníku. Proto lze ustanovení obchodního zákoníku použít u subjektů bytového zákona pouze pro likvidaci.⁵¹

⁵¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 108

V souladu s pravidlem „co není zakázáno je dovoleno“ je ale možné úpravu o hlasování „*per rollam*“ zahrnout do stanov společenství. Úprava hlasování „*per rollam*“ zakotvená přímo v zákoně samotném by ale z důvodů uvedených úvodem této kapitoly byla mnohem větším přínosem.

V současném znění vzorových stanov v čl. XII je upraven zvláštní způsob rozhodování ve společenství – rozhodování písemnou formou:

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Slovenská úprava bytového zákona s hlasováním mimo schůzi vlastníků počítá ve svém § 14 odst. 6:

Ak tento zákon neustanovuje inak, môžu sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome desať dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnúť hlasovanie písomnou formou môže len predseda, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho spôsobom v dome obvyklým. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov podľa odseku 2 [schůze vlastníků jednotek v domě]. Hlasovanie písomnou formou sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.

Německý bytový zákon rovněž počítá s možností hlasování mimo zasedání shromáždění vlastníků, byť omezenou vzhledem k počtu hlasů nutnému k přijetí rozhodnutí, když v § 23 odst. 3 stanoví, že rozhodnutí vlastníků jednotek mimo shromáždění je platné tehdy, pokud s návrhem vyjádří svůj souhlas písemně všichni vlastníci jednotek.

Rakouský bytový zákon v § 24 odst. 1 výslovně připouští možnost hlasování písemnou formou a stanoví pro toto hlasování základní pravidla.

Vládní návrh v této věci přinesl částečný posun, když umožňuje hlasování mimo schůzi shromáždění alespoň v těch případech, kdy je k přijetí usnesení zákonem vyžadován souhlas

všech členů společenství (tedy obdobně jako je tomu v současném znění vzorových stanov). Toto ustanovení vládního návrhu umožňuje rozšířit ve stanovách tento způsob hlasování i pro další záležitosti. V § 37 odst. 2 vládního návrhu je stanoveno následující:

V případě, kdy tento zákon vyžaduje k přijetí usnesení souhlas všech členů společenství, lze hlasování provést i mimo zasedání shromáždění společenství písemnou formou, souhlas či nesouhlas vyjadřují jednotliví členové společenství vlastnoručním podpisem s uvedením data podpisu na listině či na více listinách, obsahujících plné znění usnesení. Stanovy společenství mohou určit další případy, kdy lze přijímat usnesení shromáždění mimo jeho zasedání.

2. Výbor, pověřený vlastníkem

2.1 Volba, funkční období

Výkonným a statutárním orgánem společenství je výbor, případně pověřený vlastníkem.

§ 9 odstavec 11 bytového zákona stanoví:

Výbor je výkonným orgánem společenství, musí mít alespoň 3 členy. Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka určují stanovy, nesmí však přesáhnout 5 let.

§ 9 odstavec 12 bytového zákona stanoví:

K platnosti zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru nebo pověřený vlastník je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.

Vzorové stanovy výše uvedené ustanovení bytového zákona v čl. VIII odst. 6 uvádějí, že výbor musí být výbor alespoň tříčlenný. Takovéto vymezení počtu členů výboru ve stanovách je třeba považovat za nesprávné, protože je neurčité. Pokud není ve stanovách určen konkrétní počet, je třeba počet členů určit rozhodnutím společenství (shromáždění) před volbou výboru, nebo počet členů vyplýne z počtu členů fakticky zvolených.⁵²

⁵² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 117

Bytový zákon stanoví, že výbor je volen shromážděním; nestanoví nic o volbě funkcionářů výboru, tudíž jsou funkcionáři výboru voleni výborem; členové výboru si tak ze svého středu zvolí předsedu a místopředsedu. Tomuto odpovídá i znění vzorových stanov (Čl. VIII odst. 3):

Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

Do 30. 12. 2001 (do účinnosti novely č. 451/2001 Sb.) bylo funkční období výboru 2 roky. Ve stávajícím znění bytový zákon stanovuje maximální délku funkčního období na pět let a připouští, aby stanovy délku funkčního období zkrátily. V praxi se často projevuje problém při určení, zda se tento pětiletý časový limit vztahuje na výbor jako celek, nebo na jeho jednotlivé členy. Obtíže vznikají zejména ve srovnání s úpravou funkčního období u jiných právnických osob. V těchto ustanoveních se na rozdíl od bytového zákona hovoří o funkčním období jednotlivých členů. Pokud tedy zákon uvádí, že funkční období výboru je pětileté, nelze to chápat jinak, než že je toto období dáno pro výbor jako orgán. Pokud jde o počítání doby, po kterou trvá funkční období, je nutno vycházet z časového údaje, kdy byl tento orgán v souladu se stanovami a zákonem zvolen (kdy byl zvolen stanovený počet jeho členů). Pokud tedy po volbě výboru dojde k zániku členství ve výboru jakýmkoli způsobem a je provedena dodatečná volba, bude se již jednat pouze o doplňující volbu do již existujícího výboru s již dříve danou dobou jeho funkčního období jako celku.⁵³

§ 39 odst. 3 vládního návrhu měl opět za cíl upřesnit ustanovení ohledně funkčního období členů výboru, a to tak, že výslovně stanovil, že funkční období jednotlivých členů výboru (nikoli tedy výboru jako celku) nebo pověřeného vlastníka je 5 let (bez možnosti zkrácení ve odchylném ustanovením ve stanovách). Pro první orgány po založení společenství jsou vládním návrhem určena zvláštní pravidla, a sice tyto jsou voleny na funkční období určené ve stanovách společenství, nejdéle však na dobu 3 let od vzniku společenství. Funkční období podle vládního návrhu počíná dnem zvolení do funkce a končí po uplynutí funkčního období volbou nových členů výboru, nejpozději však uplynutím 3 měsíců od uplynutí funkčního období.

⁵³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 100 a 101

Bytový zákon neřeší důležité otázky odstoupení z funkce orgánů společenství, tedy účinnost odstoupení, kterému orgánu je třeba odstoupení oznámit apod. Podrobnosti opět ponechává vzorovým stanovám, které tuto záležitost řeší v čl. VI odst. 8 následovně:

Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

I toto ustanovení by mělo být zahrnuto přímo v samotném zákoně.

Vzorové stanovy dále umožňují v čl. VI odst. 9 volit náhradníky volených orgánů, a to v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník vždy nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, a to dnem skončení funkce původního člena. Pro náhradníky platí ustanovení týkající se členů výboru obdobně. Vzorové stanovy dále určují, že ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka. Vládní návrh obsahuje téměř identická ustanovení o náhradnících přímo v zákoně (s vydání vzorových stanov se nepočítá). Kromě ustanovení o náhradnících obsahuje vládní návrh navíc možnost stanovami připustit kooptaci členů orgánu, a to v § 39 odst. 5:

[...] Stanovy společenství mohou určit, že výbor může za chybějícího člena či více chybějících členů výboru jmenovat náhradní členy výboru do příštího zasedání shromáždění, jestliže nejsou náhradníci a počet členů výboru nepoklesl pod 2 členy.

Bytový zákon nestanoví nic o podmínkách členství ve výboru a dalších orgánech. Tyto důležité detaily jsou upraveny jen v čl. VI odstavcích 2 až 4 vzorových stanov, a to následovně:

(2) [...] Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce

Z výše uvedených ustanovení je třeba zdůraznit, že znění současných vzorových stanov omezuje společenství v možnosti výběru členů výboru nebo pověřeného vlastníka tím, že omezuje členství jen na fyzické osoby. Toto je možné a i vhodné v konkrétních stanovách upravit.⁵⁴ Původní vzorové stanovy (nařízení vlády č. 322/2000 Sb.) toto omezení neobsahovaly, jejich článek II odst. 2 stanovil, že členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být pouze vlastník jednotky v domě.

2.2 Jednání výboru navenek

Podle § 9 odst. 13 bytového zákona jedná navenek za výbor předseda. Na rozdíl od znění zákona vzorové stanovy připouštějí, aby na základě stanov jednal navenek za výbor i místopředseda v době nepřítomnosti předsedy. Jde-li o písemný právní úkon výboru, musí být podepsán předsedou, rovněž zde na rozdíl od znění zákona vzorové stanovy připouštějí podpis písemného právního úkonu místopředsedou v zastoupení předsedy a dalším členem výboru. Přestože toto řešení zákon výslovně nepředpokládá, je zřejmě v souladu se zákonem.⁵⁵

Předseda výboru podle dikce odst. 4 vzorových stanov organizuje jednak činnost výboru, jednak běžnou činnost společenství. Dikce je částečně nepřesná v tom smyslu, že výkonným a statutárním orgánem je výbor, a to jako kolektivní orgán. Pokud tedy vzorové stanovy určují, že běžnou činnost společenství organizuje předseda, je možno toto vykládat jen v tom smyslu, že tak činí na základě pověření výboru, jinak by se jednalo o omezení zákonných kompetencí výboru, což by bylo nepřípustné.⁵⁶

⁵⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 114 a 120

⁵⁵ Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 1. vydání. Praha: IFEC, 2003, str. 85 a 86

⁵⁶ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 116 a 117

2.3 Působnost výboru

Ve vzorových stanovách je podrobně a popisně stanoven výčet kompetenci výboru (tyto kompetence jsou podrobněji rozebrány níže v kapitolách „Funkce výkonného orgánu“ a „Funkce statutárního orgánu“; takový výčet se jeví jako zbytečný, protože výbor má jako statutární a výkonný orgán pravomoc a povinnost rozhodovat o všem, co není výslovně svěřeno zákonem či stanovami shromáždění.⁵⁷ Slovy § 9 odst. 11 bytového zákona:

Výbor rozhoduje o všech věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění, nebo pokud není dána výlučná rozhodovací pravomoc shromáždění dána bytovým zákonem.

Na druhé straně jsou některé kompetence výboru velmi omezeny, aniž by umožňovaly legální operativní řešení krizových situací v domě. V tomto směru je třeba doporučit posílení částečné pravomoci výboru oproti vzorovým stanovám. Naopak je třeba zvážit, zda a nakolik výboru některé povinnosti uložit, zejména povinnost rozhodovat o důsledném vymáhání pohledávek vůči členům společenství, a to i bez souhlasu shromáždění, kontrolovat dodržování klidu a pořádku v domě a stíhat jeho porušování, případně rozhodovat o režimu provozu některých domovních zařízení (zamykání domovního vchodu).⁵⁸

Ohledně podrobností způsobu výkonu funkce výboru již bytový zákon nic nestanoví. Vzorové stanovy upravují podrobnosti v článku VIII odst. 4 až 7.

Čl. VIII

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) [...] Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

⁵⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 119

2.4 Funkce statutárního orgánu společenství

Podle § 9 odst. 13 bytového zákona je statutárním orgánem společenství je výbor [nebo pověřený vlastník]. Čl. VIII odst. 2 vzorových stanov k tomuto ustanovení dále doplňuje:

[...] Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

Pokud jde o působnost výboru jako statutárního orgánu společenství, článek VIII odst. 10 vzorových stanov ji konkretizuje následovně:

Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

đ) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

2.5 Funkce výkonného orgánu společenství

Funkci výboru jako výkonného orgánu konkretizují vzorové stanovy v článku VIII následovně:

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

³⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 119

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

Podle písm. d) čl. VIII odst. 9 vzorových stanov výbor připravuje podklady pro jednání shromáždění. Výbor má podle tohoto ustanovení má povinnost předkládat shromáždění několik druhů zpráv: (i) zprávu o správě domu a pozemku a dalších činnostech, (ii) zprávu o hospodaření společenství a (iii) zprávu o stavu příspěvků na správu domu. To znamená, že výbor by měl předkládat tři zvláštní zprávy, aniž by tak ukládal zákon. Tento způsob je příliš komplikovaný a z praktického pohledu je lépe stanovy upravit tak, aby požadované údaje byly obsaženy v jednom výborem připraveném dokumentu. I pokud podklady připravuje

správce po dohodě s výborem, nebo např. zaměstnanec společenství, odpovědnost za tyto podklady nese tak jako tak výbor.⁵⁹

Podle písmena i) čl. VIII odst. 9 vzorových stanov výbor zajišťuje plnění závazků společenství a včasné uplatňování pohledávek společenství. Podle čl. VII odst. 3 písm. i) však k vymáhání pohledávek není výbor sám oprávněn.

2.6 Odpovědnost členů výboru

Bytový zákon o odpovědnosti členů výboru nic nestanoví, proto se subsidiárně použijí pro odpovědnost předpisy práva občanského (k subsidiárnímu použití občanského zákoníku viz též kapitola pod názvem Hlasování „per rollam“).

Článek VIII odst. 8 vzorových stanov se odpovědnosti členů výboru věnuje následujícím ustanovením:

Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku

Člen výboru je odpovědný za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti (podle občanského zákoníku). Dalšími druhy odpovědnosti člena výboru je odpovědnost za splnění povinnosti vůči rejstříkovému soudu a také částečně související trestněprávní odpovědnost.⁶⁰

2.7 Pověřený vlastník

Podle §9 odstavce 7 písm. b) bytového zákona je orgánem společenství namísto výboru ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověřil výkonem funkce výboru, a jako legislativní zkratku používá bytový zákon pojem pověřený vlastník.

Z odstavců 11 až 13 bytového zákona pak dále vyplývá, že pro pověřeného vlastníka platí v zásadě totéž, co pro členy výboru.

⁵⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 119

⁶⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 118

Čl. IX vzorových stanov výslovně uvádí výčet působnosti a způsobu volby pověřeného vlastníka, byť je takto detailní popis vcelku nadbytečný.

(1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společnosti.

(2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.

(3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

(4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.

(5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Vládní návrh v § 45 ohledně pověřeného vlastníka obsahuje následující ustanovení:

(1) Stanovy mohou určit, že namísto výboru je výkonným a statutárním orgánem pověřený vlastník, volený a odvolávaný shromážděním shodným způsobem jako výbor.

(2) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly, které tento zákon stanoví výboru; stanovy mohou určit další úkoly pověřeného vlastníka, nejde-li o záležitosti v působnosti shromáždění.

(3) Pověřený vlastník jedná ve všech věcech jménem společnosti navenek.

(4) Pověřený vlastník odpovídá společnosti za škodu, kterou mu způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce; odpovědnost za škodu se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Ze znění odstavce 1 § 45 vládního návrhu by se dalo usuzovat, že cílem je dát společnosti možnost stanovami redukovat tříčlenný výkonný a statutární orgán na orgán jednočlenný. Stávající znění bytového zákona se z praktického hlediska jeví jako výhodnější, neboť je nezávislé na úpravě ve stanovách a společnost má možnost v případě, kdy nelze zvolit běžný tříčlenný výbor, například z nedostatku zájmu o funkci člena výboru mezi členy společnosti, pověřit funkcí výboru jednu osobu. Takováto možnost společnosti podle návrhu dána již není.

Pokud se jedná o další možnosti společnosti v případě, kdy shromáždění nezvolí výbor, o těch je pojednáno kapitole Působnost shromáždění (§ 9 odst. 9 bytového zákona).

3. Další orgány podle stanov společenství

Podle § 9 odst. 7) písm c) bytového zákona jsou orgány společenství další orgány podle stanov společenství. Společenství tak má možnost ve stanovách rozhodnout o ustanovení dalšího orgánu, například orgánu kontrolního. S touto možností počítají vzorové stanovy, které v článku IV odst. 1 písm. c) stanoví, že orgánem společenství je kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

Čl. X vzorových stanov pak stanoví detaily ohledně kontrolní komise, s tím, že pokud je ve společenství méně než 10 členů, dávají vzorové stanovy možnost shromáždění rozhodnout, že namísto tříčlenné kontrolní komise bude zvolen jen jednočlenný revizor:

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

Komentář k bytovému zákonu uvádí, že ve vzorových stanovách nejsou výslovně stanoveny povinnosti statutárního a výkonného orgánu vůči kontrolní komisi nebo revizorovi.

nedostatek je vhodné napravit ve stanovách konkrétního společenství.⁶¹ Přesto lze výkladem ustanovení o oprávněních komise nebo revizora ve vzorových stanovách dospět bez větších problémů ke korespondujícím povinnostem statutárního a výkonného orgánu.

Rozhodnutí společenství o tom, zda ustanovit kontrolní orgán je plně v kompetenci společenství (shromáždění), potřeba takový orgán ustanovit se zpravidla odvíjí od velikosti společenství a výši ročních nákladů na provoz nemovitosti. Praxe ukazuje, že ve společenstvích, kde se roční náklady pohybují do cca 1 milionu korun, je kontrola ze strany výboru relativně bez obtíží. V případě společenství o velikosti kolem 100 jednotek a nákladech od cca 5 milionů korun již je ustanovení specializovaného kontrolního orgánu více než vhodné. Praxe ale rovněž ukazuje, že obsadit orgány nebývá vždy snadný úkol; členů společenství ochotných participovat na chodu společenství je většinou velmi málo.

VIII. ČLENSKÁ ZÁKLADNA SPOLEČENSTVÍ

1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Právům a povinnostem vlastníků jednotek jsou věnovány § 13 až 16 bytového zákona. Vzhledem k povaze jednotky jako součásti domu a specifickým vlastnictví jednotek, které nejsou zcela samostatnými věcmi, ale naopak jsou neoddělitelné od domu, jsou vlastnická práva a povinnosti vlastníků jednotek z tohoto důvodu modifikovány, i když vycházejí ze základních oprávnění, tj. věc držet, užívat a nakládat s ní.⁶² Jednotku může její vlastník samozřejmě i pronajmout, pro pronájem a podnájem platí ustanovení občanského zákoníku, pokud jde o byt, nebo ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanského zákoníku, pokud se jedná o nebytové prostory.

Základním právem vlastníka jednotky ve vztahu k domu je podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu (§ 13). Toto své oprávnění vykonává vlastník na shromáždění vlastníků jednotek. Podíl na správě domu je zároveň i vlastníkovou povinností. Podle § 15 bytového zákona je vlastník povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Podíl na správě a podíl na nákladech odpovídá velikosti

⁶¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 120

spoluvlastnického podílu na společných prostorech (§ 13 a § 15 odst. 1). V obou případech je možné, aby se vlastníci jednotek dohodli na jiném režimu podílu na správě a nákladech, a to dohodou, uzavřenou všemi spoluvlastníky.

Zvláštní povinnosti a pravidla platí pro úpravy jednotky, o kterých je pojednáno v subkapitole „Změny a úpravy jednotky jejím vlastníkem“.

Vlastník jednotky má rovněž povinnost na svůj náklad odstranit závady a poškození, které způsobil na jiných jednotkách nebo společných částech domu, ať již sám, nebo osoby, které s ním jednotku užívají (§ 13 odst. 2).

Vlastník jednotky je dále povinen umožnit přístup do jednotky po předchozí výzvě pokud to vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek nebo domu a zároveň je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet hodnot naměřených takovými zařízeními (§ 13 odst. 4).

Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Ručители jsou všichni vlastníci jednotek a k písemné výzvě ručitele jsou povinni splnit dluh společenství. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství celým svým majetkem. Vládní návrh měl v úmyslu omezit ručení vlastníků do výše odpovídající ceně jednotky a spoluvlastnického podílu na zastavěném nebo souvisejícím pozemku a zároveň výslovně pro případy, kdy v domech dle bytového zákona nevzniká společenství vlastníků stanoví, že za závazky z právních úkonů týkajících se správy domu a pozemku odpovídají vlastníci jednotek v poměru podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a to společně a nerozdílně podle § 511 občanského zákoníku (§ 25 odst. 8 a § 26 odst. 3 vládního návrhu).

1.1.1 Změny a úpravy jednotky jejím vlastníkem

Pro vlastnictví jednotky platí obecně ustanovení § 123 občanského zákoníku, podle nějž je vlastník v mezích zákona jednotku držet, užívat, požívat plody a užitky a nakládat s ní. V rámci tohoto práva je vlastník oprávněn v souvislosti s jednotkou provádět změny nebo

⁶² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 151

úpravy, avšak vzhledem ke specifčnosti vlastnictví jednotek jsou pro změny a úpravy bytovým zákonem stanovena určitá omezení.

Podle současné platné zákonné úpravy je možno rozdělit úpravy jednotek, které může provádět její vlastník do několika skupin. Jednu skupinu tvoří úpravy, které ohrožují výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Takové úpravy vlastník jednotek provádět nesmí. Další skupinou jsou úpravy, kterými se mění vzhled domu, které je možno provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Do další skupiny patří úpravy, kterými se mění vnitřní uspořádání domu, a tím i velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu; ty lze provádět pouze na základě smlouvy o výstavbě, která musí být uzavřena se všemi vlastníky jednotek v domě.⁶³ Poslední skupinu tvoří takové úpravy jednotky, které nespádají do žádné z výše uvedených skupin, tj. takové, kterými se nemění vzhled ani vnitřní uspořádání domu (např. vybourání přiček) apod. Tyto změny může vlastník provádět bez souhlasu ostatních vlastníků jednotek, za podmínky, že takovými změnami nedojde k ohrožení výkonu práv ostatních vlastníků jednotek.

2. Zajištění plnění povinností vlastníků jednotek

Jak již bylo na několika místech v této práci uvedeno, přestože má vlastnictví jednotek podle bytového zákona specifický charakter spojený se skutečností, že vlastnictví jednotky je spojeno s podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu, v praxi se stále projevuje nízké povědomí vlastníků jednotek o těchto specifických a z toho pramenící nízké povědomí o povinnostech s vlastnictvím jednotky spojených. Proto poměrně často dochází k porušování povinností ze strany vlastníků jednotek, které pramení právě z neznalosti povinností.

Bytový zákon poskytuje těm vlastníků jednotek, kteří své povinnosti řádně plní, prostřednictvím některých ustanovení určité posílení pozice „pochtivých vlastníků“.

Pokud se jedná o povinnost na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, pak podle § 13 odstavce 2. bytového zákona k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění uvedené povinnosti, vzniká dnem právní moci

⁶³ Knappová, M., Švestka J., Dvořák J. a kol. Občanské právo hmotné, 4. vydání, Praha: Aspi, a.s., 2005, str. 416

rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného.

Pro velmi závažná porušení práv vlastníků jednotek jiným vlastníkem jednotky dává § 14 bytového zákona možnost, aby soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídil prodej jednotky. K nařízení prodeje jednotky však může dojít jen tehdy, pokud porušující vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek zasahuje takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon anebo nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu. Mezi tyto závažné zásahy budou patřit zásahy vlastníka jednotek do vlastnického práva k jiné jednotce, do spoluvlastnických práv ke společným částem domu, do práv k pozemku. Může se jednat i o neplnění peněžitých závazků vyplývajících z podílu na správě domu. Tyto závažné zásahy musí mít kvalifikované účinky, a sice takové, že jimi dochází k narušení výkonu práva ostatních vlastníků.⁶⁴ Zvláštní skupinou zakládající možnost nařízení prodeje jednotky jsou povinnosti uložené rozhodnutím soudu. Oprávněnými k podání návrhu jsou jednotliví vlastníci jednotek i společenství jako celek.

Pokud určitý vlastník jednotky neplní vůči ostatním vlastníkům nebo společenství svou povinnost nepeněžitého charakteru, nepochybně bude povinen v souladu s § 517 občanského zákoníku povinnost vedle plnění platit i úroky z prodlení.

§ 15 odstavec 3 bytového zákona stanoví, že k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka. Jestliže tedy soud vyhoví žalobě a rozsudkem uloží povinnost vlastníkoví jednotky zaplatit konkrétní částku, pak právní mocí rozsudku vznikne ze zákona zástavní právo, obdobně jako v případě nároků na odstranění závad a poškození uvedených výše.

Od pohledávek přisouzených vlastníkům jednotek je třeba odlišovat pohledávky z povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství. Přisouzením těchto pohledávek však zástavní právo nevzniká. Mezi pohledávky vzniklé z povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem patří například pohledávky z rozúčtovaných

⁶⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 159

nákladů za služby spojené s užíváním jednotky. Zde je namístě zvážit pro případnou budoucí úpravu, zda by mezi takto zajištěné pohledávky neměly patřit právě i přisouzené pohledávky na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotky, které jsou poskytovány dodavateli na základě smluv o dodávce uzavřených mezi dodavatelem služeb a společenstvím. Tyto služby totiž platí přímo společenství a rozúčtovává je na jednotlivé jednotky. Pokud někteří vlastníci neplatí určené zálohy na služby, musí společenství platit dodavatelem vystavené faktury z jiných rezerv. Dlužné částky připadající na služby často převyšují částky připadající na ostatní správu. Přestože se jedná o služby spojené s užíváním jednotek, nikoli náklady spojené se správou domu jako takovou, není důvod, aby platby za ně a zajištění pohledávek „pocitivých“ vlastníků jednotek měly jiný režim. Vládní návrh s uvedenou změnou nepočítá, zajištění zachovává v zásadě shodně se stávajícím.

§ 16 bytového zákona stanoví zvýšenou ochranu pohledávek v něm vyjmenovaných a to pohledávky vlastníků jednotek vzniklé z neplnění povinností uvedených v § 13 odst. 2 (pohledávky na odstranění závad) a § 15 odst. 1 (pohledávky z porušení povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku) se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami. Pokud budou pohledávky z porušení povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku pravomocně přisouzené, pak podle § 15 odst. 3 bytového zákona vzniká ze zákona zástavní právo k jednotce povinného vlastníka, což má za následek, že jako pohledávka zajištěná zástavním právem bude uspokojena podle ještě lepšího pořadí (ve třetí skupině pohledávek).⁶⁵

Poměrně nejasné je ustanovení 2. odstavce § 16 ve znění:

O věcech movitých, které jsou v jednotce a patří vlastníku jednotky nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, se při výkonu zástavního práva přiměřeně použijí ustanovení o zástavním právu na zajištění nájemného, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.

Bytový zákon obsahuje ustanovení o vzniku zástavního práva k movitým věcem na jiném místě (v § 13 odst. 2), a to pouze pro případy tam uvedené, tedy pro pohledávky na odstranění závad na jiných jednotkách nebo společných částech, které způsobil vlastník jednotky, nebo osoby, které s ním jednotku užívají. Zde mohl mít zákonodárce v úmyslu buď pouze

konstatovat režim při výkonu zástavního práva, čemuž patrně odpovídá jazykový výklad nejvíce, eventuelně mohlo být podle některých názorů cílem zajistit zástavním právem k movitým věcem pohledávky uvedené v odstavci prvním § 16⁶⁶.

Jak již bylo uvedeno výše, zajištění pohledávek za vlastníky jednotek, kteří neplní své povinnosti, vznikající ze zákona, by mělo být v budoucí úpravě bytového zákona být řešeno mnohem jasněji a komplexněji, tak aby byly zahrnuty i další pohledávky, například pohledávky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotky.

IX. ZÁVĚR

Cílem této práce bylo zhodnotit stávající úpravu bytového zákona a vytknout některé z jejích hlavních nedostatků především s ohledem na aplikaci a funkčnost bytového zákona v současné realitě bytového vlastnictví v České republice. Práce měla rovněž za cíl srovnání některých institutů českého bytového zákona s řešeními obdobných záležitostí v právních řádech okolních států (Spolková republika Německo, Rakousko, Slovenská republika).

Jak z práce vyplývá, za největší nedostatky současného bytového zákona je možné označit následující záležitosti.

Především se jedná o princip neomezené aplikace pravidel občanského zákoníku týkajících se spoluvlastnictví, pokud jde o spoluvlastnictví jednotky. Tento postup se v praxi projevil jako nevhodný pro jednotky, které jsou nebytovými prostory v domě, a které mají v zásadě charakter příslušenství jiných jednotek – bytů (např. podzemní garáže). Značné množství spoluvlastníků komplikuje převody podílů na třetí osoby a účast a hlasování na shromáždění vlastníků.

Dále bytový zákon obsahuje náznak úpravy práv k pozemku vznikem zákonného věcného břemene, avšak stanovil tak pouze jednorázově a jen pro případy do roku 2000. Neobsahuje naopak návod k řešení situací, kdy vlastníkem pozemku je osoba odlišná od původního vlastníka domu nebo osoba odlišná od společenství vlastníků jednotek (případně vlastníků

⁶⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 166

⁶⁶ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005, str. 167

jednotek) a nedojde k dohodě o úpravě práv k pozemku. Absence této úpravy může mít podle dostupné judikatury pro vlastníky jednotek závažné důsledky zvláště v případech, kdy budova byla na pozemku postavena na základě časově omezeného práva, např. práva nájmu na dobu určitou.

Neméně závažným nedostatkem je úplná absence úpravy odpovědnosti práva za vady. Tato absence není nijak výrazná pokud se jedná o vady jednotek, avšak o to výraznější je v případě společných prostor. V závislosti na povaze subjektů přichází v úvahu odpovědnost za vady podle § 622 i § 596 občanského zákoníku, což působí problémy při uplatňování nároků z vad oprávněnými subjekty.

Pokud jde o společenství vlastníků jednotek, které ze zákona povinně vzniká v domech s více než pěti jednotkami ve vlastnictví alespoň tří různých subjektů, pro jeho funkčnost a operativnost představuje současná úprava bytového zákona následující závažná úskalí. Pro hlavní orgán společenství vlastníků, tedy shromáždění, je bytovým zákonem stanoven příliš vysoký limit pro usnášeníšopnost. Tento nedostatek je navíc umocněn absencí úpravy institutu náhradního shromáždění, případně výslovné úpravy hlasování mimo chůzi shromáždění, tzv. způsobem „*per rollam*“ které by zmírnilo dopady nemožnosti přijmout rozhodnutí společenství na řádné schůzi, čímž v praxi dochází k blokadě fungování společenství. Stejně tak vyvolávají patové situace bytovým zákonem stanovené vysoké limity kvalifikovaných většin pro poměrně širokou škálu rozhodnutí.

Vlastnictví jednotek podle bytového zákona má specifický charakter pramenící z faktu, že vlastnictví jednotky je spojeno s podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu. V praxi se stále projevuje nízké povědomí vlastníků jednotek o těchto specifikách a z toho pramenící nízké povědomí o povinnostech s vlastnictvím jednotky spojených a malá ochota vlastníků tyto povinnosti přijmout za své. Tomu nahrává i nedostatečná úprava zajištění plnění povinností jednotlivými vlastníky jednotek ve vztahu ke společenství.

V práci uvedené nedostatky a jejich případná řešení může do jisté míry vyřešit soudní judikatura, avšak její možnosti jsou v tomto směru velmi omezené. Pro komplexní řešení je jednoznačně nutná nová úprava dané problematiky.

K odstranění anebo zmírnění alespoň některých z výše uvedených nedostatků mohlo dojít novou úpravou, která byla navržena vládním návrhem zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), předloženého 8. září 2005 poslanecké sněmovně jako tisk číslo 1118. Před parlamentními volbami dne 2. a 3. června 2006 se však vládní návrh v Poslanecké sněmovně dostal pouze do prvního čtení (7. února 2006). V souladu se zákonem o jednacím řádu Poslanecké sněmovny (zákon č. 90/1995 Sb.) již v novém volebním období poslanecká sněmovna nemůže projednat návrhy předložené v minulém volebním období. Nový návrh shodného znění ani jiný obdobný návrh nebyl doposud Poslanecké sněmovně předložen a podle informací odpovědných pracovníků Ministerstva pro místní rozvoj ČR není předložení návrhu nového bytového zákona (ať již shodného nebo modifikovaného znění) v dohledné době na programu současné vlády. Proto současný nevyhovující stav bude bohužel ještě jistou dobu pokračovat.

X. LITERATURA

1. Monografie

Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2005.

Nováková, Helena Rádce člena společenství vlastníků jednotek, Praha: Bova Polygon, 2002.

Knappová, M., Švestka J., Dvořák J. a kol. Občanské právo hmotné, 4. vydání, Praha: Aspi, a.s., 2005.

Holejšovský, J., Neplechová, M. Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 1. vydání. Praha: IFEC, 2003.

Schödelbauerová, P., Čáp, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. Komentář k nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. 1. vydání. Praha: BOVA POLYGON, 2004.

Bučková A., Oehm, P. Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. 1. vydání. Praha C.H.Beck, 2002.

Korec, Š., Práznovský, A. Všetko o bytoch. II. Prepracované a doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2005.

2. Časopisecká literatura

Schödelbauerová, P. Nový zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostorů: Co čeká vlastníky a společenství? Ekonom.iHned.cz, 29. 9. 2005

Schödelbauerová, P., Čáp, J. Společenství bytů: Vzorové stanovy nově. Ekonom, 2004, č. 26

Schödelbauerová, P. Společenství vlastníků bytů: Vzorové stanovy. Ekonom 2004, č. 26

Schödelbauerová, P. Vymezení pojmů vlastnictví a spoluvlastnictví a jejich použití. Ekonom, 2003, č. 46

Schödelbauerová, P. Těžkosti se správou domu. Ekonom, 2003, č. 46

Schödelbauerová, P. Zvláštní forma vlastnictví. Ekonom, 2003, č. 25

Schödelbauerová, P. Základní principy činnosti společenství, stanovy a orgány. Ekonom, 2003, č. 25

Jehlička, O., Švestka, J. Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů. Právní rozhledy, 1995, č. 12.

3. Právní předpisy

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon Slovenské národní rady č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů.

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz); Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 36 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) ze dne 15.03.1951 (SRN).

Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 (Rakousko).

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Vládní návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů), předložen 8. 9. 2005 poslanecké sněmovně jako tisk č. 1118.

Nařízení vlády č. 371/2004 Sb, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Zákon č. 50/1975 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb.).

Směrnice OSN č. ECE/HBP/123, směrnice Hospodářské rady pro Evropu – Směrnice o kondominiálním vlastnictví bytů v zemích s transformujícími se ekonomikami („Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition“).