

**Univerzita Karlova**

**Právnická fakulta**

**Diplomová práce**

**Společenství vlastníků jednotek a jeho orgány**

**Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Josef Salač Ph.D.**

**Diplomant: Jan Bedřich, TRÁVNÍČKOVA 1771/19, 155 00 PRAHA 5**

**Praha 2008**

**Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně  
a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal  
způsobem ve vědecké práci obvyklým.**



**Jan Bedřich**

### **Poděkování:**

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu diplomové práce Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za jeho vstřícný přístup a cenné připomínky.

## OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VLASTNICTVÍ K BYTŮM</b> .....	<b>5</b>
2.1	VÝVOJ BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ NA NAŠEM ÚZEMÍ.....	5
2.2	KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ PODLE ZOVB A OBECNÁ ÚPRAVA VLASTNICTVÍ DLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU.....	6
<b>3</b>	<b>SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK</b> .....	<b>8</b>
3.1	INSTITUT PODLE PLATNÉ ÚPRAVY A JEHO VÝVOJ .....	8
3.2	VZNIK A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ.....	9
3.2.1	<i>Vznik společenství</i> .....	10
3.2.2	<i>Zánik společenství</i> .....	10
3.3	PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ .....	11
3.4	STANOVY .....	13
3.4.1	<i>Vlastní stanovy</i> .....	13
3.4.2	<i>Vzorové stanovy</i> .....	14
3.5	ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ.....	16
<b>4</b>	<b>ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ</b> .....	<b>18</b>
4.1	SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ .....	18
4.1.1	<i>Působnost</i> .....	19
4.1.2	<i>Svolávání</i> .....	21
4.1.3	<i>Konání</i> .....	24
4.1.4	<i>Rozhodování</i> .....	24
4.1.5	<i>Obrana přehlasovaného vlastníka</i> .....	28
4.1.6	<i>Neplatnost usnesení shromáždění</i> .....	29
4.1.7	<i>Specifika první schůze shromáždění</i> .....	31
4.2	STATUTÁRNÍ ORGÁN .....	33
4.2.1	<i>Výbor</i> .....	34
4.2.1.1	<i>Působnost</i> .....	34
4.2.1.2	<i>Způsobilost k funkci člena výboru</i> .....	36
4.2.1.3	<i>Vznik funkce člena výboru</i> .....	37
4.2.1.4	<i>Funkční období výboru</i> .....	37
4.2.1.5	<i>Jednání výboru</i> .....	39
4.2.1.6	<i>Odpovědnost členů výboru</i> .....	40
4.2.1.7	<i>Odměna členů výboru</i> .....	41
4.2.1.8	<i>Zánik funkce člena výboru</i> .....	42
4.2.2	<i>Pověřený vlastník</i> .....	44
4.2.3	<i>Náhradní způsob rozhodování</i> .....	44
4.3	FAKULTATIVNÍ ORGÁNY .....	45

4.3.1	<i>Kontrolní komise, revizor</i> .....	45
4.3.2	<i>Další orgány</i> .....	46
<b>5</b>	<b>SROVNÁNÍ NĚKTERÝCH ASPEKTŮ PRÁVNÍ ÚPRAVY ORGÁNŮ SPOLEČENSTVÍ A ORGÁNŮ DRUŽSTEV</b> .....	<b>47</b>
5.1	STRUKTURA ORGÁNŮ .....	47
5.2	ÚPRAVA NEJVYŠŠÍHO ORGÁNU.....	47
5.2.1	<i>Usnášeníschopnost</i> .....	47
5.2.2	<i>Svolání náhradního shromáždění</i> .....	48
5.2.3	<i>Zákaz zneužití menšiny či většiny</i> .....	48
5.3	ÚPRAVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU .....	49
5.3.1	<i>Způsobilost k výkonu funkce</i> .....	49
5.3.2	<i>Volba náhradníka</i> .....	50
5.3.3	<i>Právní úprava ve vztahu k pověřenému vlastníkovi a předsedovi družstva</i> .....	50
<b>6</b>	<b>NÁVRHY DE LEGE FERENDA</b> .....	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ K BYTŮM VE VZTAHU KE SPOLEČENSTVÍ</b> .....	<b>54</b>
<b>8</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>56</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ:</b> .....	<b>58</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:</b> .....	<b>59</b>

# 1 Úvod

V posledních letech se, hlavně díky legislativnímu vývoji v oblasti bytového práva a celkovému ekonomickému růstu, začala znatelně měnit struktura bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání bytů. Růst platů a nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů umožnily velkému množství dosavadních nájemníků pořídit si vlastní byt. Povinnost zajistit provoz a správu společných částí domu, ve kterých se dotčené byty nacházely, tím přešla z původních majitelů (převážně obcí a družstev) na nové vlastníky. Za účelem zajištění řádného výkonu této povinnosti, zákonodárce zřídil novou právnickou osobu vznikající ze zákona – společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství).

Tento institut je v našem právním řádu zakotven teprve krátce, což se zřetelně projevuje na kvalitě jeho právní úpravy. Zatímco úprava družstva, tedy právnické osoby, která je svoji organizační strukturou a fungováním společenství nejbližší, je obsažena ve čtyřiceti paragrafech (obecná ustanovení a zákonné odkazy v to nepočítaje), právní úprava společenství se vtěsná do paragrafů čtyř. To co se do nich zákonodárci nevešlo, bylo ponecháno ke konkretizaci podzákonnému předpisu, který ovšem nejistě balancuje na okraji rámce daného mu zákonným zmocněním a často i za ním. A tak, přestože se tato úprava v závislosti na aktuálních potřebách praxe stále vyvíjí, obsahuje dosud mnoho mezer a nejasností, působících interpretační potíže i zkušeným právníkům, natož vlastníků jednotek, z valné většiny laikům, kterým měla usnadnit správu jejich majetku.

Ve své diplomové práci si proto kladu za cíl podat ucelený rozbor institutu společenství podle úpravy platné k 1. 1. 2008, s hlavním důrazem na jeho orgány, jakožto „hybné jednotky“ každé právnické osoby. Při tom se budu snažit poukazovat na jednotlivé problematické body právní úpravy, předkládat čtenáři názory autorů zabývajících se bytovým vlastnictvím a společenstvím vlastníků jednotek, včetně vybraných částí jejich argumentace a konečně uvést svůj názor na daný problém, nastínit možné řešení a logicky ho podepřít. Součástí této práce je dále srovnání orgánů společenství a orgánů družstva obsahující úvahu o možnostech využití některých institutů z úpravy družstva pro vyšší efektivitu fungování společenství. Následují návrhy de lege ferenda vycházející z poznatků

této diplomové práce. Na závěr v krátkosti shrnuji nejdůležitější body týkající se orgánů společenství obsažené v novém návrhu zákona o vlastnictví bytů, který je v současné době v připomínkovém řízení.

## 2 Vlastnictví k bytům

### 2.1 Vývoj bytového vlastnictví na našem území

První úpravou bytového vlastnictví (ve světě se používá označení kondominiální vlastnictví) na našem území byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů (dále jen ZoOVB), který v Československém právním řádu zakotvil osamostatnění jednotlivých částí budovy (do té doby bylo možné být pouze spoluvlastníkem celé budovy) a zavedl institut „osobního vlastnictví k bytu.“ Zákon, který reagoval na tehdejší reálný stav, kdy k dělení budov docházelo prostřednictvím obcházení právního řádu, byl pro bytové vlastnictví zlomový. Byl však též poplatný době svého vzniku a tehdejší politické a ekonomické situaci a z dnešního hlediska obsahoval nadbytečná omezení. Příkladem může být ust. §14 odst. 1 ZoOVB, který možnost prodeje bytu ve vlastnictví státu podmiňoval současným prodejem všech bytů v domě. Tato překážka, brzdící rozvoj prodeje bytů, byla odstraněna až novelou z roku 1978. Dalším omezením byla možnost převodu pouze na dosavadního uživatele bytu. V osobním vlastnictví občana mohl být navíc pouze jeden byt či rodinný domek.

Po roce 1989 došlo k dalším novelám (konkrétně zákonem č. 509/1991 Sb., zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a konečně zákonem č. 264/1992 Sb.), ale složitost problematiky, společně se společenským vývojem po pádu komunismu si vyžádala tvorbu zcela nového právního předpisu.

Tím se stal zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů – dále jen ZoVB). Tento zákon vytváří právní podklad pro vlastnictví a nakládání s byty a nebytovými prostory v České republice a, což je pro tuto práci důležitější, pro existenci a fungování společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) jako subjektu práva. Ve své době byl nezbytným především pro dokončení převodu družstevních bytů a privatizaci bytového fondu ve vlastnictví obcí. Od svého vzniku do současnosti prošel deseti novelizacemi (jmenovitě zákonem č. 273/1994

Sb., 97/1999 Sb., 103/2000 Sb., 229/2001 Sb., 451/2001 Sb., 320/2002 Sb., 437/2003 Sb., 171/2005 Sb., 179/2005 Sb. a nálezem ústavního soudu č. 280/1996 Sb., kterým bylo zrušeno jedno z ustanovení ZoVB) a přestože v Parlamentu permanentně probíhá debata o potřebě nového zákona (nový návrh je podle internetových stránek Ministerstva pro místní rozvoj již rozeslán do připomínkového řízení), je stále v platnosti. Spolu s nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen vzorové stanovy, v roce 2004 nahradily předchozí vzorové stanovy, vydané nařízením vlády č. 322/2000 Sb.) a zákonem č. 40/1964, občanský zákoník (dále také ObčZ) v platném znění jsou nejdůležitějšími právními předpisy upravujícími osobní vlastnictví k bytům.

## **2.2 Koncepce bytového vlastnictví podle ZoVB a obecná úprava vlastnictví dle Občanského zákoníku**

Současná právní úprava navazuje na předpoklady vytvořené výše zmíněnou novelou ObčZ č. 509/1991 Sb., konkrétně na § 125 odst. 1 který stanoví, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům a dále na § 118 odst. 2, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Komentář k ZoVB<sup>1</sup> k tomu říká: *„Obě tato ustanovení vycházejí z myšlenky, že ani byt ani nebytový prostor, přestože jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými, reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí (např. ji zničit). Jde tedy v podstatě o určitou právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí a na tomto základě předmětů vlastnického práva.“*

Vlastnictví bytu je tedy zvláštní formou vlastnictví. Zatímco ObčZ rozlišuje pouze vlastnictví k celé budově a nebo podílové spoluvlastnictví (opět k celé budově) s ideálními podíly, podle ZoVB se jedná o zvláštní podílové

---

<sup>1</sup> Fiala, J., Novotný M., Oehm, J., Horák, T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář., 3. vydání C.H.Beck, Praha 2005, s. 8

spoluvlastnictví na společných částech budovy, které vždy existuje ve spojení s vlastnictvím tzv. jednotky (legislativní zkratka pro byt nebo nebytový prostor jako vlastníkem reálně vymezenou část domu podle ZoVB). Jedná se o koncepci dualistickou, spoluvlastnickou. Dle této koncepce je hlavním předmětem vlastnictví dům a vedlejším byt. Uznává se tedy spoluvlastnictví domu a k němu přistupující vlastnické právo k bytu.<sup>2</sup>

Vztah ZoVB k občanskému zákoníku je vztahem *lex specialis* k *lex generalis*. Občanský zákoník lze k ZoVB použít subsidiárně, což je vyjádřeno v § 3 odst. 1 ZoVB, který stanoví, že práva a povinnosti vlastníků budov, respektive spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek upravuje občanský zákoník, pokud ZoVB nestanoví jinak. ZoVB tedy upravuje pouze ty vztahy, které je nutné vymezit výslovně nebo odlišně od obecné úpravy. Z použití jsou tak vyloučena zejména ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví (neplatí u spoluvlastnictví jednotky) a dále ustanovení o předkupním právu u společných částí domu.

---

<sup>2</sup> Více ve Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice, IURIDICA BRUNENSIA, Brno 1995

### 3 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) je právnickou osobou ve smyslu ustanovení §18 odst. 2 písm. d) ObčZ (právnickou osobu sui generis), vznikající na základě ZoVB za účelem zajištění správy domu, respektive společných částí domu, a pozemku, na kterém budova stojí. Její právní subjektivita je tedy užšího charakteru než je u běžných právnických osob obvyklé. Od těch se dále liší, jak více rozeberu v následujících kapitolách, například způsobem vzniku nezávislým na vůli vlastníků jednotek, nuceným členstvím vlastníků jednotek v dané budově, omezeným rozsahem právních úkonů společenství vůči třetím osobám a v neposlední řadě také omezenými vlastnickými právy společenství. Podstatou společenství je sdružení právnických či fyzických osob na majetkovém principu. Míra práv a povinností je dána majetkem, tzn. velikostí jednotky v poměru k ostatním jednotkám, respektive velikostí spoluvlastnického podílu vlastníka.

#### 3.1 Institut podle platné úpravy a jeho vývoj

Jakožto právní institut, přibylo společenství do právního řádu ČR poměrně nedávno. Poprvé o něm hovoří výše zmiňovaný ZoVB z roku 1994. Přestože v původním návrhu tohoto zákona vláda počítala s tím, že společenství bude právnickou osobou vznikající přímo ze zákona, parlamentem nakonec prošla pozměněná verze, která právní subjektivitu společenství nepřiznávala. Společenství bylo tedy v té době jakýmsi souborem všech vlastníků bytů, bez možnosti samostatně činit jakékoli právní úkony. Jednat mohli pouze všichni vlastníci společně, nebo většina vlastníků, postačující k přehlasování ostatních, eventuálně pověření vlastníci jednotek nebo správce. Společenství také nemohlo být subjektem vlastnického práva a plnilo tak převážně funkci při rozhodování o společných záležitostech.

Správu domu zajišťoval podle rozhodnutí vlastníků buďto správce nebo nově zřízená právnická osoba (družstvo nebo obchodní společnost podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, dále jen ObchZ, nebo sdružení podle zákona č.83/1990 Sb., o sdružování občanů, dále jen ZoSO). Institut správce se ukázal

problematickým, neboť tento mohl v řízení s třetími stranami vystupovat pouze na základě zmocnění od jednotlivých vlastníků jednotek. Vznikaly tak problémy při neudělení takového zmocnění, nebo při změně vlastníka. Zřízení právnické osoby pro správu domu zase bylo oproti původnímu návrhu ponecháno na vůli vlastníků bytů. Vlastníci tak nebyli ničím nuceni v takové právnické osobě participovat a mohli z ní kdykoli vystoupit. Z těchto důvodů naráželo zajišťování správy domu na nemalé obtíže.

K nápravě tohoto stavu zákonodárce přijal novelu č. 103/2000 Sb, která zcela zásadně změnila koncepci institutu společenství. Od okamžiku účinnosti této novely napříště vzniká právnická osoba s právní subjektivitou, byť omezenou na oblast správy, provozu a oprav společných částí domu. Tato právnická osoba vzniká ze zákona, a to i v případě, že vlastníci jednotek před účinností této novely zřídili právnickou osobu pro správu domu podle předchozí úpravy. Tato právnická osoba se zapisuje se obligatorně do obchodního rejstříku.

Zápisem do obchodního rejstříku se však společenství stalo podnikatelem, se všemi důsledky z toho vyplývajícími, což zřejmě neodpovídalo záměru zákonodárce. Další významná novela - zák. č. 451/2001 Sb., tedy nově zavedla rejstřík společenství vlastníků jednotek společenství a změnila tak status společenství z podnikatele na právnickou osobu sui generis. Novela také přesněji vymezila činnost společenství a upřesnila některé účetní a daňové otázky.

Po zákonu č. 451/2001 došlo k dalším čtyřem novelizacím ZoVB, nicméně ty už nebyly pro institut společenství nikterak zásadní a spíše se snažily reagovat na aktuální potřeby vyplývající z praxe. V současnosti, jak již bylo zmíněno výše, je v připomínkovém řízení nový návrh ZoVB a bude zajímavé sledovat jeho osud v parlamentním schvalování.

### **3.2 Vznik a zánik společenství**

Úprava vzniku a zániku společenství je jednou ze zvláštností ZoVB. Na rozdíl od běžného postupu při vytváření soukromoprávní právnické osoby, kde se rozlišují 2 fáze: založení a vznik, který je dokončen zápisem do obchodního rejstříku majícím konstitutivní charakter, ZoVB termín „založení“ společenství vůbec nezná. Dle jeho dikce u společenství nejprve dochází ke vzniku ze zákona a

teprve poté k volbě orgánů a dalším úkonům typickým pro založení právnické osoby. Zápis do rejstříku společenství má pouze deklarativní charakter. Ve vztahu k ukončení existence společenství pak ZoVB hovoří pouze o zániku a nikoli již o zrušení společenství, což vzbuzuje značné interpretační problémy.<sup>3</sup>

### 3.2.1 Vznik společenství

Podle platného práva tedy společenství vzniká ze zákona, bez ohledu na vůli vlastníků bytů a to v domě, kde je nejméně 5 jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků. Dnem vzniku společenství je den doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce a to poslednímu (třetímu) z těchto vlastníků. (§9 odst. 3 ZoVB).

Z tohoto obecného pravidla stanovuje § 9 odst. 4 ZoVB výjimku v případě domů ve správě družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2 ZoVB (stavební a lidová bytová družstva), která byla původním vlastníkem budovy a dále družstev vzniklých vyčleněním z původního družstva podle § 29 tohoto zákona. Pokud tato plní povinnosti správce podle § 9 ZoVB ve znění platném před novelou č. 103/2000 Sb., odkládá se vznik společenství na dobu, kdy se spoluvlastnický podíl družstva sníží pod jednu čtvrtinu, přesněji na první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci ve kterém byly družstvu doručeny listiny prokazující výše zmíněné snížení podílu. Do tohoto dne se použijí ustanovení § 9, 11 a 15 odst. 2 ZoVB ve znění platném před novelou 103/2000 Sb.

Je dodržována zásada jednoho společenství v jednom domě, není možné, aby jedno společenství tvořili vlastníci bytů ve více oddělených budovách.

### 3.2.2 Zánik společenství

Společenství zaniká v důsledku:

---

<sup>3</sup> Více ve Fiala, J., Novotný M., Oehm, J., Horák, T., Zákon o vlastnictví bytů.Komentář., 3. vydání C.H.Beck, Praha 2005, s. 105 an.

a) zániku domu. Není důležité, zda dům zanikl na základě právní události (zemětřesení, sesuv půdy) nebo na základě právního úkonu členů společenství. Zánik společenství nastává dnem zániku domu.

b) dohody vlastníků všech jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek podle ZoVB na podílové spoluvlastnictví budovy podle ObčZ. Tato dohoda musí mít formu notářského zápisu.

c) zrušení vymezení jednotek v domě. Pokud zůstane vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může na základě prohlášení zrušit vymezení jednotek v domě. Vlastnictví jednotek se tak mění na vlastnictví celého domu.

ZoVB neupravuje situaci, kdy během trvání společenství zaniknou předpoklady k jeho vzniku (např. počet vlastníků jednotek klesne pod tři a podobně). Vzhledem k faktu, že se o těchto předpokladech zmiňuje pouze v ustanoveních týkajících se vzniku společenství, lze soudit, že na jeho zánik tyto okolnosti vliv nemají.

### 3.3 Předmět činnosti společenství

Společenství není podnikatelem ve smyslu § 2 odst. 2 ObchZ a jeho účelem tedy není dosažení zisku. Předmět jeho činnosti je vymezen rozsahem způsobilosti společenství k právům a povinnostem a její způsobilosti k právním úkonům. V případě společenství je tato způsobilost omezena zákonem (jedná se o tzv. speciální subjektivitu)<sup>4</sup>, konkrétně § 9 odst. 1 ZoVB, který říká, že společenství může vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Pro souhrn těchto činností zákon zavádí legislativní zkratku „správa domu“. Obsah tohoto pojmu však dále

---

<sup>4</sup> Srovnej rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 Ca 44/2002: „Společenství vlastníků jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb. má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, avšak hranice této způsobilosti jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v tomto případě nabytím pozemku, vykonává navrhovatel správu domu či nikoliv“.

nespecifikuje. O to se pokouší vzorové stanovy v článku III. Výčet zde uvedený, obsahuje základní činnosti související se správou domu. Kromě provozu a oprav společných částí domu se jedná také o zajištění:

- a) údržby těchto společných částí
- b) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- c) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- d) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

Kromě zajišťování správy domu ZoVB výslovně umožňuje společenství vykonávat některé další činnosti. Jedná se například o činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (§ 9 odst. 1 ZoVB – typicky je jako příklad uváděna kotelna společná pro více domů) nebo oprávnění sjednat se souhlasem vlastníka jednotky smlouvu o zástavním právu k této jednotce. K zajištění všech těchto činností je společenství oprávněno nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory (§ 9 odst. 2 ZoVB).

Výše zmiňovanou novelou č. 451/2001 Sb., byl do ZoVB přidán § 9a, který příkladmo uvádí právní úkony ke kterým je společenství v rámci svého předmětu činnosti oprávněno. Konkrétně se zde mluví o oprávnění společenství uzavírat demonstrativně vypočtené smlouvy, rozhodovat o rozúčtování cen služeb

na jednotlivé vlastníky a vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům podle ZoVB.

Ustanovení ZoVB omezující způsobilost společenství k právům a povinnostem, respektive k právním úkonům jsou kogentní a nelze je vůlí členů společenství měnit. Právní úkony společenství překračující uvedený rámec by tedy byly ex lege absolutně neplatné.

## 3.4 Stanovy

### 3.4.1 Vlastní stanovy

Stanovy jsou základním vnitřním dokumentem společenství, upravujícím jeho fungování a organizační strukturu. Zavazují společenství, jeho orgány i všechny členy. Jejich důležitost je zdůrazněna i způsobem jejich schvalování, které patří do výlučné působnosti shromáždění a vyžaduje souhlas kvalifikované většiny členů (více o tom níže v kapitole 4.1.4). Jsou součástí sbírky listin vedené u rejstříkového soudu společenství.

Náležitosti stanov je možné rozdělit na obligatorní a fakultativní. Obligatorní jsou dány § 9 odst. 14 ZoVB, který vyžaduje, aby stanovy obsahovaly alespoň následující údaje:

a) *sídlo společenství a jeho název*. V tomto názvu musí být obsaženo slovo společenství a určen dům, pro který společenství vzniklo<sup>5</sup>.

b) *předmět činnosti, kterým je správa domu*. Formulace tohoto ustanovení je nešťastná, neboť koliduje s § 9 odst. 1 ZoVB, který umožňuje společenství vykonávat i další činnosti kromě správy. Vhodnější by snad bylo: „předmět činnosti v rozsahu daném způsobilostí společenství k právním úkonům podle tohoto zákona“.

c) *orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání*. Formulace „práva a povinnosti“ však dle mého názoru neodpovídá

---

<sup>5</sup> Srovnej usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 956/2000

stavu, kdy orgány společenství nemají samy o sobě právní subjektivitu. Domnívám se, že by bylo přesnější hovořit o kompetenci orgánů.

d) *práva a povinnosti členů společenství.* Práva a povinnosti takto zakotvená nesmí být v rozporu se zákonem a dobrými mravy.

e) *způsob úhrady nákladů spojených se správou domu.*

f) *způsob nakládání s majetkem společenství.* Zde je třeba jen připomenout, že společenství může nabývat majetek pouze za účelem výkonu správy a dalších činností podle zákona.

O fakultativních náležitostech zákon nic neříká. Bude se jednat buď o konkretizaci některých výše uvedených bodů, nebo o další náležitosti (např. podmínky pro nabývání majetku). Vždy však musí být v souladu se zákonnou úpravou.

### 3.4.2 Vzorové stanovy

ZoVB pamatoval i na situaci, kdy vlastní stanovy nejsou schváleny a společenství, přestože ze zákona existující, nemá vnitřní normu, která by upravovala jeho fungování. Pro tyto případy ZoVB v § 9 odst. 10 stanoví, že pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. O výklad tohoto ustanovení se v právních kruzích vedou dlouhotrvající spory, týkající se okamžiku, od kdy je třeba vzorové stanovy aplikovat. Schodelbauerová<sup>6</sup> větu „pokud shromáždění neschválí stanovy společenství.“ interpretuje tak, že tato situace existuje vždy ode dne vzniku společenství jako právnické osoby do doby přijetí vlastních stanov společenství. Jiní autoři<sup>7</sup> se domnívají, že formulace tohoto

---

<sup>6</sup> Schodelbauerová, P., Čáp, J.: Společenství vlastníků a jeho stanovy. Komentář k nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, RNDr. Ivana Exnerová – BOVA POLYGON, Praha 2004, s. 37 an.

<sup>7</sup> např. Fiala, Novotný, Oehm, Horák: Komentář k zákonu o vlastnictví bytů, 3. vydání, C.H. Beck, Praha 2005, s.108 nebo Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, a.s., Praha 2007, s. 298 an.)

ustanovení jasně naznačuje, že vzorové stanovy se mají použít až v případě, že na schůzi shromáždění nejsou přijaty stanovy vlastní. Dvořák dokonce zpochybňuje i vlastní § 9 odst. 10 ZoVB a jeho ústavnost když tvrdí, že toto ustanovení porušuje mimo jiné čl. 1 Listiny o rovnosti před zákonem, když veřejné stanovy platí jen pro vlastníky jednotek v domech, kde společenství vzniklo a ne pro všechny vlastníky jednotek obecně.

Přestože slovo „pokud“ v úvodu zmíněného paragrafu svádí k přijetí druhého názoru, přikláním se spíše k názoru prvnímu. Domnívám se, že důvodem zákonného zmocnění, obsaženého v § 9 odst. 10 ZoVB, k vydání vzorových stanov byla mimo jiné skutečnost, že společenství vzniká ze zákona, aniž by předtím prošlo fází založení, ve které by se stanovily základní principy jeho fungování. Slovo pokud, je tak nutno chápat časově, neboť smyslem tohoto ustanovení, je dle mého názoru, umožnit překlenout období do schválení vlastních stanov společenství, kdy správa a údržba domu není nijak řešena, přestože musí probíhat. Výklad však opravdu není jednoznačný a tento problém pravděpodobně vyřeší (pokud projde schvalovacím procesem) až nový zákon o vlastnictví bytů, který předpokládá zrušení nařízení 371/2004 Sb a zavedení dvoufázového vzniku společenství (§ 34 návrhu).

Úprava vzorových stanov je, s výjimkou částí, které upravují obligatorní náležitosti stanovené ZoVB, dispozitivní a je tedy možné ji rozhodnutím shromáždění měnit. Obecně se dá říci, že vzorové stanovy by neměly být slepě přejímány, ale spíše by měly sloužit jako vzor (jak už plyne z jejich názvu) pro tvorbu vlastních stanov, které je vhodné doplnit o ustanovení vyplývající z konkrétní situace v každém společenství.

Co se týče vztahu vzorových stanov a vlastních stanov, vyvstává otázka, zda je možné použít ustanovení vzorových stanov i v případě, že existují vlastní stanovy, ale tyto neřeší určitou skutečnost, kterou řeší stanovy vzorové. Odpověď je s největší pravděpodobností kladná.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Více v Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, IFEC s.r.o., Praha 2003, s. 178 an.

### 3.5 Členství ve společenství

Členství ve společenství značí účast v právnické osobě. Vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, nezávisle na vůli vlastníka být či nebýt členem.<sup>9</sup> Podstatné je pouze naplnění zákonných podmínek. Členství je přímo vázáno na vlastnictví jednotky v domě, ve kterém společenství vzniklo a na osudu samotného společenství. Pokud jedno či druhé zanikne, zaniká zároveň i členství.

V praxi často nastává situace kdy vlastníků jednotky je více. V tomto případě jsou všichni spoluvlastníci tzv. „společnými členy“ společenství. Spoluvlastníci mají postavení vlastníka jednotky, tzn. při rozhodování disponují společně jedním hlasem, respektive počtem hlasů odpovídajícím jejich podílu na společných částech domu.

V zásadě se dají rozlišit dva druhy vzniku členství. Prvním je vznik společně se vznikem společenství, kdy se vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví nejpozději dnem vzniku společenství stávají členy tohoto společenství dnem jeho vzniku. Druhým je vznik pozdějším nabytím vlastnictví k jednotce v již existujícím společenství, kdy nabyvatel získává vlastnictví převodem nebo přechodem od jiného vlastníka. Toto rozdělení je důležité například v případě problémů se svoláním prvního shromáždění vlastníků, jak je jasné z § 9 odst. 9 ZoVB, který říká: *„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“*.

Vznik členství je nový vlastník povinen oznámit společenství. Zákonodárce však neurčil lhůtu pro splnění této povinnosti, když patrně počítal s tím, že za účelem výkonu svých vlastnických práv tak nový vlastník učiní v nejkratší možné době. Členství vlastníka jednotky ve společenství zaniká

---

<sup>9</sup> Tento fakt vzbuzuje u části veřejnosti často až nepochopitelnou nevoli. Odpůrci nuceného členství však dle mého názoru opomíjejí skutečnost, že možnost volby je dána již ve výběru typu bydlení. Pokud dává kdokoli přednost vlastnictví bytu před jinými možnostmi zajištění bydlení, musí se smířit se všemi jeho výhodami a nevýhodami.

přechodem jednotky na jiného vlastníka, zánikem jednotky, k níž se členství váže a samozřejmě zánikem samotného společenství.

## 4 Orgány společenství

Společenství, stejně jako každá jiná právnická osoba jedná prostřednictvím svých orgánů. Tyto jsou upraveny ve výše zmíněném ZoVB a podrobněji vzorovými stanovami. Tyto orgány můžeme rozdělit na obligatorní, jejichž existenci zákon vyžaduje a fakultativní, jejichž vytvoření připouští. Mezi povinné ZoVB výslovně řadí shromáždění vlastníků jednotek, na kterém vlastníci jednotek projevují hlasováním svoji vůli a výbor, respektive pověřeného vlastníka, který plní funkci statutárního orgánu. Kromě výše zmíněných orgánů ZoVB umožňuje prostřednictvím stanov fakultativně zřídit další orgány, jejichž účel ani formu blíže nespecifikuje. V praxi se jedná nejčastěji o kontrolní komisi či revizora. Toto rozvržení orgánů však neplatí od počátku působnosti ZoVB. Před novelou 103/2000 Sb., která byla zásadní i z hlediska orgánů společenství, znal právní řád pouze jeden orgán a tím bylo shromáždění. Vzhledem k tomu, že společenství v té době nebylo právnickou osobou, právní úprava se nezabývala statutárním orgánem, ani případnými jinými orgány. Společenství tak mohlo jednat pouze prostřednictvím všech vlastníků současně (případně prostřednictvím vlastníků majících postačující většinu).

Orgány společenství volí shromáždění na své první schůzi. Pokud se shromáždění nesejde, nebo tyto orgány nejsou zvoleny, plní jejich funkci vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Pokud takový není, činí tak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Náklady na činnost orgánů se považují za náklady společenství spojené se správou domu.

### 4.1 Shromáždění vlastníků

Shromáždění vlastníků je nejvyšším orgánem společenství. Jedná se o kolektivní orgán, který se dle zákona (§9 odst. 8 ZoVB) musí sejít alespoň jednou ročně. Od ostatních orgánů společenství se zásadně liší tím, že se nejedná o orgán volený. Možnost účastnit se ho a rozhodovat o věcech svěřených do jeho

působnosti totiž vyplývá z členství ve společenství a patří mezi základní práva každého vlastníka.<sup>10</sup>

Jak již jeho název napovídá, nejedná se o orgán permanentní. Shromáždění existuje jen v daný časový úsek, na který bylo řádně svoláno, po dobu projednávání otázek, které mají být dle pozvánky či rozhodnutí tohoto shromáždění projednány. Poté dané shromáždění zaniká a příští shromáždění je již jiným orgánem, přestože se může sejít ve stejném složení (ale nemusí) a má stejné pravomoci. Pojem schůze shromáždění, který je v zákoně použit pouze jednou ve výše zmíněném §9 odst. 8 ZoVB (jinak se hovoří jen o „shromáždění“) pro „první schůzi shromáždění“ se z tohoto pohledu jeví jako zavádějící a nesystémový.<sup>11</sup>

#### 4.1.1 Působnost

Působnost shromáždění není zákonem výslovně určena a je třeba ji tedy dovodit z ustanovení o rozhodování shromáždění, případně dalších ustanovení ZoVB. Obecně se jedná o působnost ve všech věcech, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu. Existují však věci, o kterých může rozhodnout pouze shromáždění. Rozhodování o nich nelze delegovat na jiný orgán a tyto věci pak patří do tzv. výlučné působnosti shromáždění. Podle čl. VII. odst. 2 a 3 vzorových stanov této působnosti patří volba orgánů společenství a dále rozhodování o:

a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZoVB

b) změně stanov,

---

<sup>10</sup> Dvořák (Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, a.s., Praha 2007, s. 306) dovozuje i na toto právo navazující povinnost účastnit se členských schůzí, pravděpodobně na základě obecné zásady: „vlastnictví zavazuje“. Domnívám se však, že tato existence této povinnosti je přinejmenším sporná. S trochou nadsázky by se dalo říct, že absencí na členské schůzi vlastník vlastně konkludentně vyjadřuje svoji vůli (účinky se liší podle projednávané věci a požadovaného kvora)

<sup>11</sup> Srovnej např. Pražák, Z. – Společenství vlastníků jednotek, praktická příručka, Linde Praha a.s., Praha 2006, s.91 an.

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, jako 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 vlastníkovi,

h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé 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 ZoVB a podle vzorových stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,

j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,

k) nabývání 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 neboli atrahuje.<sup>12</sup>

K tomuto výčtu je nutno podotknout, že oproti dikci zákona byla výlučná působnost shromáždění vzorovými stanovami znatelně rozšířena. Domnívám se, že zákonná výlučná působnost se dá, bez výrazně rozšiřujícího výkladu, dovodit pouze u bodů inspirovaných ustanoveními § 9 odst. 8,12, § 11 a § 15 odst. 2 ZoVB o funkcích shromáždění a o kvalifikované většině nutné pro určitá rozhodnutí (ve výčtu bodů působnosti dle vzorových stanov se jedná o volbu členů výboru a dále body a), b), c), d), h), p)). Další body jsou dle mého názoru spíše legislativním pokusem vlády o konkretizaci ZoVB v této oblasti. Tím nenapadám vhodnost zařazení ostatních bodů do výlučné působnosti shromáždění, i když některé (zvláště formulace bodu i), n) a k)) považuji za příliš omezující z hlediska flexibility řízení společenství. Ať tak či onak, v případě, že společenství nevyužije svého práva a neschválí svoje vlastní stanovy, řídí se pak dle dikce zákona stanovami vzorovými a musí respektovat rozdělení působnosti v nich uvedené a tedy respektovat i výlučné pravomoci shromáždění uvedené v čl. 2 a 3, případně dalších člancích vzorových stanov .

#### **4.1.2 Svolávání**

Shromáždění musí být řádně svoláno. Náležitosti tohoto svolání stanovuje ZoVB a stanovy společenství. Ze zákona (§ 11 odst. 1 ZoVB) má shromáždění právo svolat výbor, pověřený vlastníky nebo vlastníci jednotek disponující alespoň jednou čtvrtinou hlasů. Je otázkou k diskusi, zda je jedna čtvrtina vhodně zvolené kvorum. Zvláště u větších společenství je potom v případě nečinnosti statutárního orgánu svolání shromáždění poměrně obtížné. Na druhé straně lze soudit, že s výší

---

<sup>12</sup> Dvořák (Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspí, a.s., Praha 2007, s. 307, 308) k tomuto výčtu přidává ještě např. schvalování uzavření smlouvy o půjčce nebo úvěru za účelem opravy, údržby, rekonstrukce nebo modernizace společných částí domu, které sice není zákonem ani stanovami zmíněno, nicméně, dle jeho názoru, lze z existence zákonného ručení vlastníků jednotek za dluhy společenství dovodit povinnost předchozího souhlasu shromáždění se smlouvou)

předepsaného počtu hlasů pro svolání shromáždění poroste i pravděpodobnost, že se shromáždění sejde v počtu potřebném pro usnášení. Vlastníci, kteří se angažovali ve svolávání shromáždění, budou mít, dle mého názoru, větší tendenci se ho také zúčastnit, což přináší pozitivní vliv na náklady a efektivitu řízení společenství. Je tedy třeba najít vhodný kompromis. Osobně shledávám zákonem upravenou variantu za vyhovující.

Ke způsobu svolávání shromáždění se ZoVB nevyjadřuje, pouze stanoví, že tento způsob musí být určen ve stanovách (§ 9 odst. 14 pís. c) ZoVB). Pokud by ve vlastních stanovách takové ustanovení chybělo, použijí se vzorové stanovy. Čl. VII odst. 7 an. stanoví, že shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která musí být nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění doručena všem členům společenství a současně vyvěšena na domovní vývěsce společenství. V pozvánce musí být obsaženy následující informace.

1. datum a hodinu konání shromáždění
2. místo konání shromáždění
3. program shromáždění
4. místo, kde se mohou členové seznámit s podklady, pokud nejsou připojeny k pozvánce.

Náležitosti místa konání shromáždění nejsou v zákoně ani vzorových stanovách blíže specifikovány. Vycházíme-li však z toho, že by všichni vlastníci měli mít možnost se shromáždění zúčastnit, je jasné, že jsou vyloučena místa, která by tomu objektivně bránila. Nejčastějšími překážkami bývají zejména zdravotní stav či věk některých vlastníků. Je proto třeba zvolit lokaci s ohledem na jejich možnosti, pokud je o nich svolavatel informován. V případě, že by kvůli zjevně nepřiměřenému místu (např. shromáždění v jiném městě) nebo hodině (např. ve 3 hodiny ráno) bylo některému vlastníkovvi zamezeno účastnit se shromáždění, jednalo by se, se vši pravděpodobností, o konání v rozporu s dobrými mravy § 3 odst. 1 ObčZ se všemi důsledky pro platnost usnesení daného shromáždění.

Návrh programu shromáždění je dán pozvánkou. Vzhledem k tomu, že vlastníci se na základě programu mohou rozhodovat o tom, zda se shromáždění zúčastní, je třeba, aby se případné změny projednávaných bodů, schvalované na místě samotným shromážděním, pohybovaly v rozsahu stanoveném touto pozvánkou. Pokud by tomu tak nebylo, vlastníci, kteří se shromáždění neúčastní, by byli jednostranně vyloučeni z rozhodování o dané (nové) věci. Zároveň by bylo těm vlastníkům, kteří by se chtěli na projednávání takové věci připravit, znemožněno ujasnit si vlastní názor, či zjistit dodatečné informace. Výjimkou z tohoto obecného pravidla by zřejmě byla situace, kdy by došlo ke změně programu usnesením shromáždění, kterého se účastní všichni vlastníci jednotek. Svolavatelé se často snaží toto pravidlo obejít pomocí formulací typu „další záležitosti“, „různé“, „organizační záležitosti“ a podobně. U odborné veřejnosti však převládá názor, že pod takovými body je možné shrnout pouze podávání informací a nezávaznou diskuzi.<sup>13</sup>

Místo, kde se mohou členové seznámit s podklady, pokud nejsou připojeny k pozvánce, by mělo splňovat stejné předpoklady jako místo konání shromáždění. V praxi to nejčastěji bývá internetová stránka společenství, úřední místnost společenství, popřípadě byt člena výkonného orgánu společenství.

Ke způsobu doručování se opět nevyjadřuje ani zákon ani vzorové stanovy (vyjma ustanovení o vyvěšení na domovní vývěsce, viz výše). Obvykle se používá vyvěšení v prostorách domu či vhození pozvánky do schránky každého člena, případně kombinace těchto způsobů. Je však možné použít i jiné prostředky, jako e-mail, doporučený dopis, zveřejnění v předem domluveném periodiku apod. Osobně bych se, vzhledem ke zkušenostem z fungování družstva i společenství vlastníků přikláněl ke kombinaci výše zmíněného vyvěšení v prostorách domu s doporučeným dopisem, nejlépe s doručenkou. Výhodou je snadná prokazatelnost doručení v případném soudním sporu. Nevýhodou naopak, zvláště u větších společenství, zvýšené náklady.

---

<sup>13</sup> Srovnej např. Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek, 2. vydání, Linde Praha a.s., Praha 2006, s. 103 nebo Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, a.s., Praha 2007, s. 311

### 4.1.3 Konání

Pokud vlastní stanovы společenství neurčí jinak, jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil nebo pověřený vlastník. V případě, že je svoláno jiným svolavatelem na základě stanov, řídí jej člen společenství určený tímto svolavatelem (čl. VII odst. 9 vzorových stanov).

Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jeho pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a konečně výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka (čl. VII odst.17 a 18 vzorových stanov). ZoVB se o zápisu a jeho náležitostech nezmiňuje, vyjma první schůze shromáždění, o tom viz níže. Forma zápisů z jiných shromáždění než prvního tedy není určena. Lze však doporučit formu vázané knihy zápisů, která, na rozdíl od volných listů podstatně ztěžuje nahrazení původního zápisu jiným.

Jednání se bez omezení mohou zúčastnit všichni vlastníci jednotek, spoluvlastníci, či manželé mající jednotku ve společném jmění manželů, respektive jejich zástupci, ať už zákonní, určené rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo na základě plné moci. Je možné, aby se účastnily i další osoby, pokud jsou pozvány, popřípadě nejsou pozvány a žádný vlastník neprojevil s jejich účastí nesouhlas.

### 4.1.4 Rozhodování

Shromáždění rozhoduje usnesením. Usnášeníschopné a tedy schopné rozhodovat o věcech týkajících se společenství je za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů (§ 11 odst. 2 ZoVB). Počet hlasů jednotlivého vlastníka je určen podle velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, což odpovídá poměru velikosti podlahové plochy jím vlastněných jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastníci

jednotky mají dohromady postavení jako jeden vlastník s počtem hlasů tomu odpovídajícím.

Ustanovení o usnášeníschopnosti shromáždění jsou kogentní a nelze je tedy stanovami snižovat. V zahraničí je někdy užíván model tzv. náhradního shromáždění (v České Republice funguje např. pro členskou schůzi družstva), které by bylo možné svolat v případě neúspěšného pokusu o svolání řádného shromáždění a které by mělo snížené kvorum pro usnášení se a řešilo tak blokování činnosti společenství v případě pasivity většiny vlastníků. V České republice tato možnost neexistuje. De lege ferenda by mohlo být přínosné uvažovat o zavedení tohoto institutu. Bylo by ovšem nutné stanovit opatření proti jeho zneužití (např. v Itálii se, podle mých zkušeností, ustálil způsob, kdy se řádné shromáždění pravidelně svolává na nevhodnou dobu a lidé už přímo počítají s konáním shromáždění náhradního a obcházejí tak zákon).

Aby bylo usnesení přijato, je obecně vyžadován souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Pro určitá rozhodnutí však zákon vyžaduje kvalifikovanou většinu anebo dokonce konsensus všech vlastníků. Rozhodnutí shromáždění lze tedy rozdělit do následujících skupin podle počtu hlasů nutných k odsouhlasení usnesení:

1. Konsensus všech vlastníků jednotek, který je vyžadován, pokud se jedná o změnu účelu užívání stavby, změnu stavby<sup>14</sup> podle stavebního zákona nebo změnu spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Samostatnou

---

<sup>14</sup> Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen StavZ) v § 126 stanoví, že: „*Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.*“ Pokud je tedy rozhodnutím shromáždění tento účel změněn, jedná se o rozhodnutí o změně účelu stavby podle § 11 odst. 5 ZoVB se všemi důsledky pro hlasování. Samotná změna je ovšem možná pouze se souhlasem stavebního úřadu. Změna účelu užívání nemusí být bezpodmínečně spojena se změnou stavby. Změnou stavby se podle § 2 odst. 5 StavZ rozumí nástavby, přístavby a stavební úpravy. V případě prvních dvou se jedná o změnu vnitřního uspořádání stavby a s tím spojenou změnu spoluvlastnických podílů. U stavebních úprav tomu tak být nemusí. Při jednání o takových úpravách, kdy se vnitřní uspořádání nemění, by ke schválení stačil souhlas tří čtvrtin všech vlastníků jednotek.

kapitolou pak je rozhodování v domě, ve kterém jsou pouze 3 vlastníci jednotek. Zde je nutný souhlas všech vlastníků ve všech věcech.

2. Souhlas tří čtvrtin všech vlastníků jednotek, který je vyžadován u rozhodnutí o stavebních pracích na společných částech domu v případě modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu. Ustanovení § 11 odst. 5 ZoVB bylo změněno novelou 171/2005 Sb., která měla zjednodušit rozhodování v těchto případech (do té doby byl nutný jednomyslný souhlas vlastníků jednotek), když získání souhlasu všech vlastníků jednotek bylo často velmi obtížné až nemožné a jednotlivci blokovali např. rozhodnutí o nutných opravách domu.
3. Tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků jednotek pro změnu obsahu prohlášení podle § 4 ZoVB, pro schválení nebo změnu stanov, pro uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a konečně pro rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek.
4. Nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek pro rozhodování o volbě statutárního orgánu (§ 9 odst. 12 ZoVB)
5. Ostatní záležitosti podle obecných pravidel, tedy nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků (§11 odst. 2 ZoVB)

Hlasovat mohou jen vlastníci jednotky, respektive jejich zmocněnci. Hlasování shromáždění je zpravidla veřejné. Stanovami nebo usnesením shromáždění, je však možné určit, že se bude hlasovat tajně, prostřednictvím hlasovacích lístků. Zároveň s tím je třeba určit způsob tohoto tajného hlasování. Obecně lze říci, že tajné hlasování je zdlouhavější a náročnější na přípravu a tak by k jeho aplikaci měly vést pouze vážné důvody. V praxi se bude nejspíše používat při volbě do orgánů společenství, kdy tajné hlasování může dopomoci volnému rozhodování jednotlivých vlastníků beze strachu z případného zhoršení vzájemných sousedských vztahů.

ZoVB se nevyjadřuje k postupu hlasování. Není právně významné, zda se hlasuje nejprve o tom, kdo je pro návrh a poté, kdo je proti a nebo naopak. Pokud je již z hlasování o tom, kdo je pro návrh, jasné, že je usnesení schváleno, zákon nevyžaduje, aby se pokračovalo v hlasování o tom, kdo je proti. Stejně to platí i

naopak, pokud se nejdříve hlasuje o tom, kdo je proti návrhu. To je praktické zejména u větších společenství, vzhledem ke složitosti hlasování podle spoluvlastnických podílů.

Typem hlasování, o kterém se ZoVB ani stanovy vůbec nezmiňují je tzv. hlasování „per rollam“ neboli písemným prohlášením, které je známé z jiných právnických osob. Je praktické zejména v případě, že bez jeho použití hrozí, že se shromáždění nesejde v usnášeníschopném počtu. Vzhledem k absenci zákonného zákazu použití tohoto způsobu rozhodování pro shromáždění vlastníků, lze soudit, že je možné ho použít, s tím, že by jeho použití mělo být zakotveno ve stanovách společenství.<sup>15</sup>

Pokud při hlasování dojde k rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny či dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud (§ 11 odst. 3 ZoVB). Aktivně legitimován je tedy každý vlastník jednotky, ať už hlasoval pro, proti či se zdržel hlasování. Z formulace zákona bohužel není jasné, zda lze toto ustanovení použít i na případy, kdy k dohodě a následnému rozhodnutí nebylo možno dojít z důvodu, že shromáždění nebylo usnášeníschopné. Osobně se domnívám, že vzhledem k tomu, že rozhodnutí soudu často může být poslední možností jak řešit patovou situaci společenství s většinou pasivních vlastníků, lze v tomto případě souhlasit s extenzivní interpretací.<sup>16</sup> Právo domáhat se soudního rozhodnutí je v tomto případě omezeno lhůtou šesti měsíců. Tato lhůta je objektivní a prekluzivní. Začíná běžet ode dne přijetí rozhodnutí a po jejím uplynutí právo zaniká.

---

<sup>15</sup> Tento názor není jednoznačně přijímán. Opačně soudí např. Doleček, M., Společenství vlastníků jednotek aktuálně, č. 8/2006, Verlag Dashhofer, nakladatelství s.r.o., Praha 2006, s. 8. Doleček argumentuje tím, že shromáždění není stálý orgán, ale orgán ad hoc vznikající okamžikem, kdy se spoluvlastníci sejdou v počtu dostatečném pro rozhodování a zanikající okamžikem ukončení takové schůze. Není tedy podle něj možné při absenci zákonné úpravy takového typu hlasování, aby spoluvlastníci vykonávali působnost shromáždění v době, kdy se shromáždění nekoná.

<sup>16</sup> Shodně soudí Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, a.s., Praha 2007, s.315

#### 4.1.5 Obrana přehlasovaného vlastníka

Výše zmíněná možnost obrátit se na soud se vztahovala pouze na případy, kdy nedošlo k žádnému rozhodnutí. § 11 odst. 3 ZoVB však dává ve větě třetí možnost napadnout i samotné rozhodnutí. Jde-li o důležitou záležitost, může totiž vlastník jednotky, který byl přehlasován, požádat soud, aby o ní rozhodl. Důležitost věci bude posuzována podle okolností konkrétního případu. Minimálně půjde o věci patřící do výlučné působnosti shromáždění.<sup>17</sup> Aktivně legitimován je v tomto případě pouze přehlasovaný vlastník, tedy vlastník, který nehlasoval pro napadané usnesení. Situace je nejasná ve vztahu k vlastníkům, kteří nehlasovali, popřípadě se vůbec neúčastnili daného shromáždění. Holejšovský<sup>18</sup> však soudí, že je v tomto případě žádoucí přijmout spíše výklad rozšiřující, tzn. přiznat aktivní legitimaci i těmto osobám. V praxi může vyvstat problém, jak způsob hlasování doložit, neboť, zvláště ve větších společenstvích není výjimkou, že se v zápisu ze shromáždění uvádějí pouze podle počtu. Zápis z jednání shromáždění by měl proto obsahovat i způsob hlasování jednotlivých vlastníků (což je ovšem u velkých společenství prakticky nemožné). Pasivní legitimace byla původně dána ostatním spoluvlastníkům domu<sup>19</sup>. V roce 2004 však ústavní soud tuto praxi změnil, když ve svém nálezu ÚS 646/04 konstatoval, že: „*Hlasování vlastníků jednotek podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je projevem vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky. Existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je rozhodování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale*

---

<sup>17</sup> K této otázce více např. v rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2381/2002

<sup>18</sup> Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, IFEC s.r.o., Praha 2003, s.65

<sup>19</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 2381/2002, který k tomuto tématu říká: „spor dle tohoto zákonného ustanovení je svou povahou sporem spoluvlastnickým. To vyplývá ze spoluvlastnické koncepce zákona a svědčí o tom i dikce tohoto ustanovení, obdobná dikci § 139 odst. 2, 3 občanského zákoníku. Proto jsou v takovém případě pasivně legitimováni ti, kdo mají právo hlasovat, tedy členové společenství (vlastníci jednotek a současně spoluvlastníci společných částí domu), nikoli samo společenství vlastníků“

*také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (plurality spoluvlastníků budovy) a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství v podobě právnické osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek“*

Prekluzivní lhůta k uplatnění práva u soudu je opět objektivní v délce šesti měsíců, ode dne kdy k rozhodnutí došlo.

#### **4.1.6 Neplatnost usnesení shromáždění**

Podrobné rozebrání problematiky neplatnosti usnesení shromáždění jde na rámec této diplomové práce a tak se k tomuto tématu vyjádřím pouze stručně. Zásadní a bohužel stále nevyřešená otázka v této souvislosti zní, zda je neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek možné napadnout jen a pouze podle § 11 odst. 3 ZoVB jakožto speciálního zákona (podobně jako je to u společnosti s ručením omezeným podle § 131 zákona ObchZ) a nebo je zde, kromě toho, obecná možnost žaloby podle ObčZ a podle § 80 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen OSŘ). Odborné názory v tomto případě nejsou jednotné a ani judikatura nedává jednoznačné vodítko. K tématu se podrobně vyjadřuje např. Holejšovský<sup>20</sup> a nastiňuje přitom argumenty pro obě varianty.

Podle jeho názoru vycházejí argumenty pro první variantu (tedy, že § 11 odst. 3 ZoVB je jediný způsob jak napadnout rozhodnutí shromáždění) převážně z důrazu na pojetí společenství jako účelového sdružení osob, u kterého by možnost projevu nesouhlasu měla být co nejužší, aby byla zachována funkčnost společenství. Holejšovský tvrdí, že lhůta k podání návrhu k soudu je stanovena pro dodržení právní jistoty, že po této lhůtě již nelze rozhodnutí shromáždění

---

<sup>20</sup> Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, IFEC s.r.o., Praha 2003, s. 63 an.

zpochybnit (zmíněnou žalobu dle OSŘ je možno podat časově neomezeně). Holejšovský dále odkazuje na obdobnou úpravu pro akciovou společnost, společnost s ručením omezeným a družstvo a podotýká, že rozhodnutí shromáždění je vnitřním úkonem právnické osoby, který aniž by to výslovně zakotvil zákon, nemůže být napadán žalobou.

Nedostatky tohoto pojetí jsou zřejmé a tvoří argumenty pro druhou variantu (možnost podat také výše zmíněnou obecnou žalobu dle OSŘ). Předně, § 11 odst. 3 ZoVB řeší pouze malou výšeč případů, jež mohou nastat. Nezabývá se možnostmi napadat případné chyby při svolávání shromáždění, v procesu rozhodování, ani případný rozpor rozhodnutí shromáždění se zákonem či stanovami. Holejšovský dále správně upozorňuje, že u jiných právnických osob je dána možnost prohlásit rozhodnutí jejich nejvyšších orgánů za neplatné a měla by tedy být analogicky dána i v případě společenství. Navíc dodává, že je nutné upravit možnost přezkumu rozhodnutí shromáždění z hlediska jeho platnosti rejstříkovým soudem v řízení o zápis do rejstříku na základě takového rozhodnutí. Tato varianta však na druhé straně v podstatě ničí právní jistotu v případě jakéhokoli rozhodnutí shromáždění, neboť její neplatnosti se může dovolat kdokoli a kdykoli.

Holejšovský se, přes všechny její slabiny, přiklání k první variantě, hlavně z důvodu zamezení účelového blokování činnosti příslušného společenství.<sup>21</sup> Přestože je podle platné úpravy zřejmě nemožné dobrat se jednoznačného řešení, osobně se přikláním ke stejnému názoru. V případě protiprávního usnesení má každý vlastník volbu hlasovat proti a poté využít možnost žaloby podle § 11 odst. 3 ZoVB. Přestože je to velmi krkolomná konstrukce, domnívám se, že opačný přístup, dovolující neomezeně napadat usnesení shromáždění, by mohl zcela paralyzovat funkci společenství.

Problematiku neplatnosti usnesení shromáždění by bylo potřeba co nejrychleji řešit. Určité východisko naznačuje návrh nového zákona o vlastnictví

---

<sup>21</sup> Opačně soudí např. Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, a.s., Praha 2007, s.320 an.

bytů, když v § 46 návrhu se uvádí: „Společenství se může domáhat, aby soud vyslovil neplatnost usnesení shromáždění pro jeho rozpor s právními předpisy, nebo s prohlášením vlastníka budovy, se zakladatelskou listinou nebo zakladatelskou smlouvou společenství, anebo se stanovami společenství, pokud na jeho písemnou výzvu adresovanou shromáždění prostřednictvím výboru či pověřeného vlastníka, nebylo usnesení zrušeno shromážděním do 30 dnů od doručení výzvy.“ Zároveň se stanovuje subjektivní a objektivní prekluzivní lhůta pro uplatnění tohoto práva a možnost soudu nevyslovit neplatnost.

#### **4.1.7 Specifika první schůze shromáždění**

K tomu, aby společenství mohlo vůbec začít plnit svoje funkce, je třeba, aby se uskutečnila tzv. první schůze shromáždění (někdy se též používá pojem ustavující schůze shromáždění). Obecně se první schůze shromáždění řídí stejnými pravidly jako jakékoli jiné shromáždění, má však dosti důležitá specifika.

Předně, její působnost na rozdíl od ostatních shromáždění výslovně stanovuje ZoVB ve třetí větě §9 odst. 8, když stanoví, že na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství. Ze znění tohoto ustanovení není zcela jasné, zda zde mohou být projednány a rozhodnuty i jiné otázky, z logického hlediska však nemožno najít žádný důvod, proč by zákonodárce pravomoc shromáždění takto omezoval. Naopak, projednání např. výše záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, respektive dalších ekonomických záležitostí, je dle mého názoru zvláště u větších společenství možno jen doporučit. Odpadne tak nutnost svolávat v blízké době další shromáždění vlastníků.

Dalším specifikem je určení lhůty pro konání první schůze, když dle §9 odst. 8 ZoVB se tato má svolat nejdéle do 60 dnů od vzniku společenství. Svolavatelem má v tomto případě být původní vlastník budovy. Zákonodárce nejspíše předpokládal, že tento bude stále ještě vlastníkem některých jednotek v budově. Toto však není pravidlem a vlastník pak, i vzhledem k neexistujícím sankcím při nesplnění této povinnosti, potřebné kroky často nepodnikne. Neřídí se i situace, kdy původní vlastník dokonce před vznikem společenství přestal existovat (je to možné např. v případě, že podmínky ke vzniku společenství v okamžiku, kdy původní vlastník pozbyl vlastnictví poslední jednotky, nebyly

ještě splněny). Pro tento případ je tedy pravděpodobně nutno presumovat, že ke svolání první schůze shromáždění mají oprávnění i osoby uvedené v § 11 odst. 1 ZoVB, tedy vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů a kteří mají dle tohoto ustanovení pravomoc svolat běžné shromáždění.<sup>22</sup> Co se týče zmiňované šedesátidenní lhůty, z dikce zákona a z absence sankcí při jejím nedodržení je třeba vyvodit, že tato lhůta je pouze pořádková a její nedodržení, tj. při konání první schůze shromáždění po jejím uplynutí, nemá vliv na platnost usnesení této schůze.

Stejně jako ostatní shromáždění, musí být i první schůze řádně svolána. Jak už bylo výše naznačeno, o způsobu svolávání shromáždění zákon mlčí. K náležitostem tohoto svolání se tak vyjadřují pouze vzorové stanovy, které by podle §1 odst. 1 měly platit i před svoláním první schůze shromáždění (viz kapitola 3.4.2.).

První schůze shromáždění se musí konat za přítomnosti notáře, který o průběhu této schůze, volbě a složení orgánů a schvalování stanov pořídí notářský zápis<sup>23</sup>, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství (§ 9 odst. 8 ZoVB).

Co se týče rozhodování, pro první schůzi shromáždění obecně platí stejná pravidla jako pro další shromáždění, je však třeba upozornit na odchylky od obecných pravidel ve vztahu k schvalování stanov a volení orgánů společenství.

Praxe je většinou taková, že vlastníci dostanou před konáním shromáždění, kde se budou schvalovat stanovy, od svolavatele návrh stanov s možností vznést námítky, připomínky či návrhy na doplnění. Na shromáždění samém pak musejí mít právo vyjádřit se k jednotlivým ustanovením, a přednést pozměňovací návrhy. O těch je možné hlasovat buď jednotlivě, nebo v jednom celku, závisí na rozhodnutí shromáždění, případně na jednacím řádu shromáždění (je-li před

---

<sup>22</sup> Stejného názoru je i Fiala, J., Novotný M., Oehm, J., Horák, T., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář., 3. vydání C.H.Beck, Praha 2005, s. 97

<sup>23</sup> Jedná se o osvědčení o průběhu valných hromad schůzí právnických osob dle § 77 zák. č. 358/1992, o notářích a jejich činnosti. Notář osvědčí místo a dobu konání schůze, zaznamená přijatá usnesení a z průběhu schůze vše, co je důležité pro posouzení řádného postupu jednání.

začátkem projednávání stanov). Pokud stanovy nejsou schváleny, ZoVB zakotvuje v §9 odst. 10 působnost vzorových stanov.

Pro schválení volby členů statutárního orgánu je opět nutná přítomnost vlastníků s většinou hlasů, na rozdíl od schvalování stanov však je potřeba prostá většina hlasů. Důležitost této volby je však podtržena tím, že to musí být prostá většina hlasů všech vlastníků, nikoli jen přítomných, jak je při ostatních hlasováních obvyklé. Co se týká formulace „volby orgánů společenství“, zákon dle mého názoru poněkud nepřesně hovoří o volbě orgánů (§ 9 odst. 8 ZoVB), když v tomto případě se jedná spíše o volbu členů orgánů (určení/volba orgánů je podle odst. 14 téhož paragrafu povinnou součástí stanov společenství, které by měly být schváleny před začátkem volby členů).<sup>24</sup>

## 4.2 Statutární orgán

Kromě shromáždění vytváří společenství povinně ještě statutární orgán. Zatímco členy shromáždění se stávají automaticky všichni členové společenství, statutární orgán je orgánem voleným. Jednání statutárního orgánu se považuje za jednání samotného společenství. Je oprávněn činit právní úkony společenství ve všech věcech ve smyslu § 20 odst. 1 ObčZ, pokud nepatří do výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění neatrhuje. Členem statutárního orgánu může být jak fyzická tak právnická osoba (vyjma případů, kdy zákon výslovně požaduje fyzickou osobu, tak je to například u společnosti s ručením omezeným; u společenství zákon v tomto bodě mlčí). Statutární orgán společenství může být buď monokratický – pověřený vlastník nebo kolektivní – výbor.

---

<sup>24</sup> Srovnej Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, IFEC s.r.o., Praha 2003, s. 75 an. Holejšovský dále soudí, že v případě, že vlastní stanovy nebudou schváleny, je přesto možné zvolit členy výboru, respektive pověřeného vlastníka, neboť v tom okamžiku začnou platit vzorové stanovy podle § 9 odst. 10 ZoVB, podle kterých je výbor či pověřený vlastník statutárním orgánem společenství. Jsou-li tedy na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek zvoleny konkrétní osoby/a, jako členové výboru či pověřený vlastník, lze dovodit, že faktickou volbou těchto osob do orgánu společenství vzniká tento orgán.

## 4.2.1 Výbor

Výbor je kolektivní orgán, což znamená, že rozhoduje na základě jednání a hlasování svých členů. Pokud vlastní stanovy neurčí jinak, schází se výbor podle potřeby, minimálně však čtyřikrát ročně. Výbor je usnášeníschopný při přítomnosti nadpoloviční většiny jeho členů. Rozhodnutí přijímá prostou většinou hlasů. Všichni členové výboru, včetně předsedy, mají jeden hlas. Hlasování probíhá na schůzích výboru, které jsou svolávány předsedou, případně jiným výborem pověřeným členem.

Výbor musí být nejméně tříčlenný. Konkrétní počet členů není v zákoně ani ve vzorových stanovách konkrétně uveden a je tak dána možnost, aby shromáždění velikost výboru upravilo podle potřeb společenství. Na druhé straně, vzhledem k tomu, že vzorové stanovy mají být ze zákona použity v případě neschválení vlastních stanov společenství, je skutečnost, že je v nich chybí přesný počet členů výboru přinejmenším sporná. Domnívám se, že by bylo vhodnější určit přesný počet, který je možné v případě nutnosti změnit rozhodnutím shromáždění. Podle platné úpravy je v případě, že by nastala zmíněná situace, pravděpodobně nutno dovodit, že počet členů je dán počtem fakticky zvolených členů výboru během ustavující schůze shromáždění. Počet členů by měl být lichý, aby se předešlo rovnosti hlasů při hlasování výboru. Závazek k výkonu funkce člena výboru je osobní povahy, což znamená, že členové výboru jsou povinni vykonávat funkci osobně a nemožou se při ní nechat zastoupit.

### 4.2.1.1 Působnost

Stejně jako u shromáždění, ZoVB upravuje působnost i u výboru jen velmi povrchně. Zákon v této souvislosti hovoří o výboru jakožto orgánu výkonném a statutárním (§ 9 odst. 11 a 13 ZoVB)

Působnost výboru jakožto orgánu výkonného ZoVB vymezuje pouze negativně, když stanoví, že výbor rozhoduje „o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění“. K tomu je třeba dodat, že do jeho působnosti samozřejmě nepatří ani věci, které shromáždění samo nevyhradí, ale do jeho výlučné působnosti patří dle dikce zákona.

V praxi je škála činnosti výboru jako výkonného orgánu velmi široká. Kromě správy domu se jedná také o zajišťování běžného chodu společenství, přípravu podkladů pro jednání shromáždění, výkon jeho rozhodnutí apod. Přestože úplný výčet není možné podat, vzorové stanovy vymezily alespoň demonstrativně ty nejdůležitější okruhy působnosti. Výbor tedy podle nich zejména:

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a vzorových 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 závěrky 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 (čl. VIII. odst. 9 vzorových stanov).

Jako statutární orgán jedná výbor za společenství navenek, a to ve všech věcech. Působnost shromáždění či jiného orgánu je v tomto ohledu zcela vyloučena. Výbor dále zajišťuje kontrolu kvality dodávek a služeb, vymáhá plnění povinností uložených členům společenství a plní povinnosti vůči rejstříku společenství (čl. VIII odst. 10 vzorových stanov).

#### **4.2.1.2 Způsobilost k funkci člena výboru**

Platné právo žádnou speciální úpravu způsobilosti k výkonu funkce člena statutárního orgánu společenství současná právní úprava nezakotvuje. Obecně se dá říci, že členem výboru může být pouze osoba způsobilá k právním úkonům. Může se jednat jak o osobu fyzickou tak o osobu právnickou.

Vzorové stanovy stanovují některé další podmínky způsobilosti (pouze fyzická osoba, zákaz současného členství ve více volených orgánech apod.). Jedná se však o ustanovení dispozitivní.

Ze současné dikce zákona není zcela jasné, zda členem výboru může být pouze vlastník jednotky v domě, v němž vzniklo společenství, nebo i jiná osoba. Zatímco u alternativního statutárního orgánu – pověřeného vlastníka je situace jasná již z jeho názvu, u výboru je odpověď těžší. Přestože zákon nic takového nestanoví, s přihlédnutím k faktu, že oba statutární orgány mají v zásadě shodné postavení a z charakteru společenství jakožto právnické osoby odpovědné za správu domu, jejímiž členy mohou být pouze vlastníci jednotek, se mi jeví jako pravděpodobnější varianta první.<sup>25</sup> Tento názor podporuje i znění čl. VI. odst. 2 vzorových stanov. Nevýhodou této interpretace je nemožnost zvolit jako člena statutárního orgánu externího správce, což může být v řadě případů praktické.

Váženějším nedostatkem se mi však jeví absence dalších zákonných podmínek pro výkon funkce člena výboru. ZoVB úplně postrádá ustanovení známá z právní úpravy obchodních společností, týkajících se bezúhonnosti člena výboru a neexistence skutečnosti, která je překážkou v provozování živnosti podle

---

<sup>25</sup> Shodně soudí např. Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, IFEC s.r.o., Praha 2003, s.83. Opačný názor zastává Pražák, Z. – Společenství vlastníků jednotek, praktická příručka, Linde Praha a.s., Praha 2006, s. 131.

§ 8 zákona č. 455/1991 Sb, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon, dále jen ŽZ). Kupodivu toto opomenutí neřeší ani vzorové stanovy, které se v ostatních případech snaží více či méně povedeně napravovat mezery v ZoVB. V tomto případě se omezují na sporné ustanovení o tom, že členem jednoho voleného orgánu společenství nesmí být více členů jedné rodiny a dále na zákaz kumulace funkcí ve volených orgánech společenství.

#### **4.2.1.3 Vznik funkce člena výboru**

Jak již bylo výše zmíněno, výbor je orgánem voleným. Kandidáty na funkci členů prvního výboru vybírá shromáždění, pro další volby je možné, aby je vybral dosavadní výbor případně jiný orgán, stanovami k tomu určený (např. výběrová komise). Tento výběr není konečný a na shromáždění, kde bude probíhat volba členů, mohou členové společenství navrhnout i jiné kandidáty, než jim předložené.

Vznik funkce člena výboru je vázán na okamžik jeho platného zvolení usnášeníschopným shromážděním vlastníků jednotek (nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek). Pokud tak neurčí vlastní stanovy společenství, k platnosti volby se automaticky nevyžaduje přítomnost notáře (ta je nutná pouze pro ustavující schůzi)<sup>26</sup>. Účinnost tohoto rozhodnutí, pokud člen výboru se svým zvolením souhlasí, nastává obecně okamžikem volby, shromáždění však může rozhodnout o odložení účinnosti na pozdější dobu. Zpětná účinnost je vyloučena. Výbor nebo jeho člen je povinen bez zbytečného odkladu podat jménem společenství návrh na zápis změny ve složení výboru do rejstříku společenství. V případě, že by rejstříkový soud tento návrh zamítl, volba se stává ex lege neplatnou. Práva třetích osob získaná v dobré víře tím nejsou dotčena.

#### **4.2.1.4 Funkční období výboru**

Výbor, případně jeho nově zvolený člen je povinen se bez zbytečného odkladu ujmout výkonu své funkce. Funkční období výboru určují stanovy společenství, nesmí však přesáhnout 5 let (§ 9 odst. 11 ZoVB). Pokud není ve

---

<sup>26</sup> Srovnej usnesení Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 7 Cmo 419/2005

stanovách zmínka o jeho délce, má se podle vzorových stanov za to, že bude pětileté. ZoVB nezakazuje opětovné zvolení stejného člena výboru. Otázkou zůstává, zda je funkční období stanoveno pro celý výbor nebo pro jeho jednotlivé členy. Holejšovský<sup>27</sup> soudí, že platí druhá varianta, tedy, že každému členu výboru společenství běží samostatná lhůta jeho funkčního období. Argumentuje obtížemi, které by nastaly v případě různých okamžiků vzniku funkcí, kdy by bylo obtížné určit, kterým okamžikem skončilo funkční období výboru, respektive určit osobu směřodatnou pro skončení tohoto období.

Troufám si tvrdit, že jeho závěry jsou v tomto bodě mylné. ZoVB dle mého názoru jasně mluví o funkčním období celého orgánu. Z logiky věci a efektivity fungování společenství navíc vyplývá, že potíže by vznikaly právě v případě Holejšovského výkladu, kdy by se shromáždění muselo scházet k volbě jednotlivých členů výboru vícekrát (jedinou výhodou tohoto řešení by snad byla jistá kontinuita řízení společenství). Pokud však budeme postupovat dle dikce zákona, je, v případě různých okamžiků vzniku funkcí, možno jednoduše vzít jako směřodatný okamžik zvolení výboru v jeho původním obsazení, s tím, že v případě dovolby nového člena výboru (ať už členství původního člena výboru zaniklo jakkoliv) bude funkční období tohoto nového člena poměrně kratší.

ZoVB se nezmiňuje o volbě náhradníků pro případ zániku funkce člena výboru před koncem funkčního období. Tento institut, známý z fungování obchodních společností je zakotven pouze ve vzorových stanovách, v článku VI. odst. 9, který říká: „*Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí.*“ Náhradník má dle tohoto ustanovení nastoupit na místo člena orgánu, jehož místo se uvolnilo před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Někteří autoři považují toto ustanovení za překračující zákonný

---

<sup>27</sup> Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, IFEC s.r.o., Praha 2003, s. 81

rámec a možnost zvolení náhradníků vylučují.<sup>28</sup> Tento názor mi však připadá příliš formalistický, jdoucí proti duchu ZoVB, který, přestože výslovnou úpravu volby náhradníků neobsahuje (ale ani ji nezakazuje), má jako jeden z cílů zajištění kvalitní správy domů ve vlastnictví společenství. Institut náhradníka je umožňuje elegantně řešit situaci, kdy nepředvídaně zanikne funkce člena (členů) před koncem funkčního období výboru a zabraňuje období „bezvládní“, které ve společenstvích, kde náhradníci nejsou zvoleni, nastává do doby, než se sejde shromáždění v usnášeníschopném počtu a zvolí nové členy výboru. Vzhledem k tomu, že vzorové stanovy u volby náhradníka nemění náležitosti pro volbu běžného člena výboru, domnívám se, že vzorové stanovy zavedením tohoto institutu nepřekročily kompetenci podzákoného předpisu. V každém případě by, dle mého názoru, bylo v budoucnu vhodné upravit tento institut přímo v textu zákona.

#### 4.2.1.5 Jednání výboru

Vzhledem k tomu že se jedná o kolektivní orgán, je třeba určit osobu, která bude projevovat vůli výboru navenek. Výbor proto volí ze svých členů svého předsedu, jenž má formální oprávnění jednat za výbor a tím i za společenství (§ 9 odst. 13 ZoVB). Toto oprávnění nelze stanovami nijak omezit. Domnívám se však, že není vyloučené, aby bylo stanovami určeno, že za výbor může jednat i jiná osoba. Vzorové stanovy např. počítají s volbou místopředsedy, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti a plní další funkce. Účelem této úpravy je zajistit chod společenství i v době, kdy je předseda neschopen vykonávat svoji funkci. Takové ustanovení není dle mého názoru omezením předsedova oprávnění jednat za společenství, ale subsidiárním řešením umožňujícím výboru jednat i v případě předsedovy indispozice. Ve stanovách je možné určit další funkce členů výboru, např. tajemník, zapisovatel, apod. V tom případě, je ale nutné, aby stanovy určily také předmět jejich činnosti a jejich pravomoci. Kromě předsedova oprávnění jednat za výbor mají, pokud stanovy neurčí jinak, všichni členové výboru rovné postavení.

---

<sup>28</sup> Např. Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, a.s., Praha 2007, s.336

U písemných právních úkonů ZoVB požaduje podpis dvou členů výboru a to předsedy a dalšího člena. I v tomto případě si myslím, že požadavek zajištění funkce výboru opravňuje k interpretaci, která stanovám umožňuje, aby pro případ, že předseda nemůže jednat sám, stanovily alternativní postup (např. podpis místopředsedy a dalšího člena). Je však nutno upozornit, že na tuto problematiku není jednotný názor.<sup>29</sup> Rozpory by mohl vyřešit nový zákon o vlastnictví k bytům v jehož návrhu je funkce místopředsedy již obsažena (§ 47 návrhu).

#### 4.2.1.6 Odpovědnost členů výboru

Vzhledem k absenci zvláštní úpravy v ZoVB je pro odpovědnost členů výboru třeba použít obecné ustanovení ObčZ o odpovědnosti za škodu, tedy § 420 odst. 1 ObčZ, stanovící, že *“každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.”* Povinnosti výboru vyplývají zejména z § 11 a 13 ZoVB a souvisí s rozhodováním o správě domu. Mezi další povinnosti výboru patří např. povinnost podat do 60 dnů po svém zvolení návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek<sup>30</sup> nebo povinnost řídit se ustanoveními shromáždění, pokud jsou v souladu s právními předpisy<sup>31</sup>. Pokud tedy některou z těchto povinností člen výboru poruší a způsobí tím škodu, je možné na něm požadovat, aby tuto škodu nahradil. Odpovědnost podle ObčZ, (tzv. odpovědnost občanskoprávní) vzniká okamžikem porušení právní povinnosti a trvá i po smrti člena výboru. Stejně je tomu tak i v případě, že členem výboru je právnická osoba, která zanikla s právním nástupcem. Tento právní nástupce odpovídá za závazky vyplývající z právní odpovědnosti zaniklé právnické osoby.

---

<sup>29</sup> Opačně soudí např. Doleček M. v článku Podpisové právo v SVJ, Společenství vlastníků jednotek aktuálně č. 9/2006, Verlag Dashofer, nakladatelství, spol. s r.o., Praha 2006, str. 2

<sup>30</sup> Tato lhůta je pořádková, její nedodržení neznamena ztrátu aktivní legitimace společenství k podání návrhu na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Srovnej usnesení Vrchního soudu v Praze, sp. zn. 7 Cmo 15/2001

<sup>31</sup> Naopak uposlechnutí pokynů shromáždění, které je v rozporu s právními předpisy, by dle mého názoru způsobilo vznik odpovědnosti za škodu tím způsobenou.

Kromě odpovědnosti soukromoprávní nesou členové výboru za výkon své funkce také odpovědnost trestněprávní. Vzhledem k tomu, že zákon 140/1961 Sb., trestní zákoník (dále jen TrZ) v platném znění nezná trestní odpovědnost právnických osob, vztahuje se trestněprávní odpovědnost pouze na jejich statutární orgány, respektive osoby je tvořící. V tomto smyslu hovoří i rozhodnutí soudu R 23/1999-II, když říká: „*Pokud rozhodlo představenstvo akciové společnosti jako kolektivní statutární orgán o určité otázce, která má význam pro naplnění znaků trestného činu, nevylučuje to obecně individuální trestní odpovědnost jednotlivých fyzických osob jako členů takového kolektivního orgánu, kteří se na zmíněném rozhodnutí podíleli, jestliže naplnili svým jednáním všechny znaky konkrétního trestného činu.*“ Přestože se jedná o akciovou společnost, domnívám se, že toto rozhodnutí lze vztáhnout na jakýkoli kolektivní orgán. V praxi se bude nejčastěji jednat o zkreslování údajů o stavu hospodaření a jmění, porušování závazných pravidel hospodářského styku (§ 125 a 127 TrZ), případně porušování povinností při správě cizího majetku (§ 255 a 255a TrZ). Trestněprávní odpovědnost vzniká také v okamžiku porušení právní povinnosti, na rozdíl od soukromoprávní odpovědnosti však zaniká smrtí fyzické osoby a nepřenáší se na dědice.

Pro úplnost je nutné připomenout, že člen výboru samozřejmě odpovídá také za přestupky proti správním předpisům. Na vznik i zánik odpovědnosti se uplatní stejná pravidla jako u trestněprávní odpovědnosti.

Stanovy nemohou vyloučit ani omezit odpovědnost člena výboru. Původní vzorové stanovy z roku 2000 (nařízení vlády č. 322/2000 Sb.) obsahovaly, dle mého názoru nezákonné ustanovení, podle kterého se mohl člen výboru zprostit své odpovědnosti, nesouhlasil-li s rozhodnutím výboru, z něhož vznikla škoda, a tento nesouhlas nechal zaprotokolovat. Toto ustanovení bylo v nových vzorových stanovách z roku 2004 již vypuštěno.

#### **4.2.1.7 Odměna členů výboru**

Zákon nestanovuje povinnost společenství poskytovat za výkon funkce statutárního orgánu odměnu. Na druhé straně tuto možnost ani výslovně nezakazuje. Úprava odměny je tak nechána v působnosti stanov společenství. Vzorové stanovy jsou v tomto ohledu poněkud skoupé, když pouze vymezují, že stanovení výše odměny výboru či pověřeného vlastníka patří do výlučné

pravomoci shromáždění. Naznačují tak alespoň, že s odměnou pro statutární orgán se počítá. Neexistuje v nich ovšem žádný ukazatel přiměřené výše případné odměny, což je v zásadě správné, neboť množství práce vykonané pro společenství se bude lišit výbor od výboru v závislosti na velikosti společenství, stavu budovy společenstvím spravované a dalších faktorech.

Výkonem funkce je myšlena příprava a samotná účast na schůzích výboru, studium podkladů, pro předsedu jednání jménem společenství atd. Tato činnost nemůže být vykonávána v pracovním poměru a vzhledem k tomu, že v ZoVB neexistuje žádná úprava, bude se vztah člena výboru ke společenství nejspíše přiměřeně řídit ustanoveními obchodního zákoníku, týkajícími se mandátní smlouvy.<sup>32</sup> To samozřejmě nevylučuje možnost uzavření pracovní smlouvy s členem výboru na práce, které do výkonu funkce člena výboru nespádají. Odměna za tuto další činnost je již věcí konkrétní pracovní smlouvy.

#### **4.2.1.8 Zánik funkce člena výboru**

Ani problematiku zániku funkce člena výboru ZoVB neupravuje a neexistuje ani obecná úprava v občanském zákoníku. Obecně se dá říci, že funkce člena výboru zaniká:

a) uplynutím funkčního období výboru – v tomto případě pravděpodobně zaniká funkce ex lege uplynutím posledního dne funkčního období, které nesmí přesáhnout pět let

b) odvoláním z funkce – jednostranný úkon společenství, ke kterému je oprávněno pouze shromáždění. Domnívám se, že k odvolání člena výboru je nutná stejná kvalifikovaná většina jako k jeho zvolení (nadpoloviční většina všech vlastníků). Nejsou stanoveny žádné zákonné důvody pro odvolání, shromáždění může člena výboru odvolat i bez udání důvodu.

c) odstoupením z funkce (rezignací) – jednostranný úkon odstupujícího člena výboru. Vzhledem k tomu, že ZoVB náležitosti odstoupení neupravuje a

---

<sup>32</sup> Shodně se vyjadřuje i Aimová, M. v článku Odměna výboru SVJ, Společenství vlastníků jednotek aktuálně, č. 8/2006, Verlag Dashhofer, nakladatelství s.r.o., Praha 2006, s. 1

neexistuje ani obecná úprava v občanském zákoníku, je třeba použít nejbližší předpis, kterým patrně budou, přestože jsou podzákoného charakteru, vzorové stanovy. O jejich použití není vážnějších pochyb tam, kde společenství vlastní stanovy neschválilo (zde se vzorové stanovy uplatňují automaticky). Složitější je otázka, zda se tyto mohou uplatnit i v případě, že společenství má vlastní stanovy, které však úpravu odstoupení z funkce výboru neobsahují. Stejně jakou autoři mnou již výše několikrát citované publikace<sup>33</sup>, soudím, že odpověď je kladná.

Podle vzorových stanov je odstoupení účinné a funkce člena výboru končí v okamžiku, kdy výbor projednal písemné prohlášení svého člena o tomto odstoupení, nejpozději však třicátým dnem po doručení tohoto prohlášení (čl. VI. odst. 8). Člen výboru může odstoupit buď na jednání výboru, což je nejjednodušší, neboť tento může jeho odstoupení ihned projednat a nebo doručit písemně kterémukoli ze zbývajících členů výboru. Soudím tak z toho, že výbor sám o sobě nemá právní subjektivitu, není permanentním orgánem a všichni členové výboru mají rovné postavení. Projednání odstoupení výborem nemá charakter schválení či zamítnutí daného prohlášení. Jedná se spíše o vzetí na vědomí.

Na problematiku odstoupení z funkce ve statutárním orgánu není v právnické veřejnosti konzistentní názor. Výše zmíněný T. Dvořák například předpokládá pouze použití obecných pravidel pro právní jednání.<sup>34</sup>

d) smrt/zánik člena výboru, případně ztráta jejich způsobilosti k výkonu funkce. V tomto případě dochází k zániku funkce ze zákona. V případě, že přijmeme interpretaci, že členem výboru může být pouze člen společenství, zaniká tato způsobilost i zánikem tohoto členství.

e) zánik společenství

---

<sup>33</sup> Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, IFEC s.r.o., Praha 2003, s. 88

<sup>34</sup> Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspí, a.s., Praha 2007, s.339

## 4.2.2 Pověřený vlastník

V případě, že není zvolen výbor, ZoVB umožňuje, aby shromáždění výkonem funkce výboru pověřilo jednoho ze svých členů. Tento se pak nazývá pověřeným vlastníkem (§ 9 odst. 7 pís. b) ZoVB). Pro jeho volbu platí stejná pravidla, jako pro volbu členů výboru. Je tedy nutné, aby pro něj hlasovala nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků v domě. Pověřený vlastník je na rozdíl od výboru individuálním statutárním orgánem, což znamená, že jménem společenství jedná samostatně (a to i v případě písemného právního úkonu). Pokud se společenství řídí vzorovými stanovami, nelze pro pověřeného vlastníka volit náhradníka a pověřeným vlastníkem nesmí být právnická osoba.

V ostatních oblastech se na výkon funkce pověřeného vlastníka použijí přiměřeně pravidla výše uvedená pro výbor.

## 4.2.3 Náhradní způsob rozhodování

Vzhledem k tomu, že výbor i pověřený vlastník jsou volenými orgány, jejich ustavení závisí na ochotě členů společenství spolupracovat na řádném chodu této právnické osoby a schopnosti dohodnout se v potřebné většině na konkrétních osobách tvořících statutární orgán. Pro případ, že by jedno nebo druhé scházelo a ke zvolení statutárního orgánu by nedošlo ZoVB zakotvil náhradní způsob rozhodování v § 9 odst. 9, který stanoví: *„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.“* Vzorové stanovy rozšiřují použití postupu podle § 9 odst. 9 ZoVB i pro situaci, kdy počet členů výboru poklesl pod tři nebo není-li ve funkci pověřený vlastník (čl. VI odst. 11).

Výše zmíněný postup se nepoužije, pokud se jedná o společenství, kde původním vlastníkem budovy bylo bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2, jestliže toto družstvo vykonává správu domu. Na tento případ se vztahuje ust. § 9 odst. 10 ZoVB, (systematicky patří spíše do předchozího § 9 odst. 9), podle

kterého funkci orgánů vykonává do doby, než budou orgány společenství zvoleny, právě toto družstvo.

Přestože obecně považuji úpravu náhradního rozhodování za potřebnou, současná formulace § 9 odst. 9 ZoVB dle mého názoru tento institut řeší naprosto nedostatečně. Nestanoví totiž ani způsob svolání vlastníků tvořící náhradní orgán, ani pravidla jejich činnosti. Kromě toho nijak neřeší situace, kdy ve společenství již není žádný z původních vlastníků jednotek. V tom případě bude zřejmě fungování společenství ochromeno až do doby zvolení nových orgánů. Poslední mojí připomínkou je domněnka, že vzhledem k tomu, že takovýto orgán nebude s největší pravděpodobností zapsán do obchodního rejstříku, ochota třetích osob poskytovat společenství jakékoli plnění na základě jednání s ním, bude omezená a tím bude omezena i možnost využitelnosti tohoto ustanovení pro zachování běžného chodu společenství.

### **4.3 Fakultativní orgány**

Vlastníci jednotek si mohou kromě statutárního orgánu zvolit i další orgány podle svého uvážení. Zmocnění k tomu poskytuje § 9 odst. 7 pís. c) ZoVB. Existence takového orgánu musí být zakotvena ve stanovách spolu se způsobem jejich svolávání a jejich právy a povinnostmi (§ 9 odst. 14 pís. c) ZoVB). Pro zajištění bezproblémové činnosti orgánu, by stanovy měly dále určovat alespoň způsob jeho vzniku a zániku, působnost, zda jde o orgán individuální či kolektivní (v takovém případě jeho organizační strukturu), způsob rozhodování a jeho stanovení jeho postavení vůči ostatním orgánům.

#### **4.3.1 Kontrolní komise, revizor**

Nejčastěji se v souvislosti s fakultativními orgány hovoří o kontrolní komisi, respektive revizorovi (dále společně jen kontrolní orgán). Ustanovení týkající se jejich postavení a činnosti sice ZoVB přímo neupravuje (podle mého názoru to je chyba, viz následující kapitola 5.), věnují se jim však vzorové stanovy. Ty ve výčtu orgánů společenství kontrolní orgán přímo uvádí s dodatkem, že o jeho zavedení rozhoduje shromáždění (čl. VI odst. 1; vzorové stanovy nemohou

zavést kontrolní orgán jako obligatorní, překročily by tak rámec vytyčený jim ZoVB).

Podle vzorových stanov (čl. X) má kontrolní orgán oprávnění kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Při této činnosti může nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace.

Kontrolní orgán je nezávislý na ostatních volených orgánech společenství a ze své činnosti se odpovídá pouze shromáždění. Do jeho kompetencí patří zejména

- a) kontrola souladu činnosti společenství a jeho orgánů se ZoVB a stanovami
- b) vyjádření se k řádné účetní závěrce a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění
- c) povinnost informovat shromáždění o výsledcích své kontrolní činnosti
- d) možnost podat statutárnímu orgánu zprávu o zjištěných nedostatcích společně s návrhy na opatření a termíny na jejich odstranění
- e) účast na jednáních výboru prostřednictvím svého zástupce

Pokud je kontrolním orgánem kontrolní komise, je tato minimálně tříčlenná a ze svých řad si volí svého předsedu, který svolává a řídí její jednání. Revizor na rozdíl od toho je orgán individuální. Podle vzorových stanov je možné ho zvolit pouze ve společenství s počtem členů nižším než deset.

#### **4.3.2 Další orgány**

Kromě kontrolní komise (revizora), může být, zvláště ve větších společenstvích, někdy účelné zvolit i další orgány, například pro vymáhání pohledávek od členů neplatičů, orgán mající na starost kontrolu a údržbu technického zařízení budovy, v novostavbách orgán určený pro vyřizování reklamací stavebního díla. Výčet je v podstatě neomezený a závisí na potřebách jednotlivých společenství. Pro všechny však platí výše zmíněná nutnost uvedení jejich existence a způsobu jejich fungování ve stanovách.

## **5 Srovnání některých aspektů právní úpravy orgánů společenství a orgánů družstev**

Na rozdíl od společenství mají družstva na našem území dlouholetou tradici. Současně jsou (mluvíme-li o bytových družstvech) právnickou osobou, která je co do svého účelu, společenství zdaleka nejpodobnější. Není tedy divu, že se při vytváření zákonné úpravy orgánů společenství zákonodárce inspiroval právě ustanoveními ObchZ, která se věnují orgánům družstev. V této kapitole bych se rád zaměřil na shrnutí základních shod a rozdílů mezi orgány společenství a družstva a zamyslel se nad jejich přednostmi a nevýhodami.

### **5.1 Struktura orgánů**

Co se týče struktury obligatorních orgánů, podobnost panuje u nejvyššího a statutárního orgánu. U společenství jsou to shromáždění vlastníků a výbor, respektive pověřený vlastník, u družstva tomu odpovídá společenská schůze a představenstvo, respektive předseda u malého družstva do padesáti členů. Významným rozdílem v této oblasti, je fakt, že společenství nemusí povinně zřizovat kontrolní komisi (u družstva je tento orgán zakotven jako obligatorní v § 237 Obchz). ZoVB pouze umožňuje vytvořit další orgány, kromě jím stanovených, tedy v důsledku i kontrolní komisi. Díky své fakultativní povaze však komise u společenství často chybí, což je vzhledem k výši prostředků, a jiných majetkových hodnot, kterými může disponovat statutární orgán společenství, zřejmý nedostatek, který by měl být do budoucna napraven.

Přestože organizační struktura obou právnických osob je téměř totožná v úpravách jednotlivých orgánů už nacházíme některé zásadní rozdíly.

### **5.2 Úprava nejvyššího orgánu**

#### **5.2.1 Usnášeníschopnost**

Pro to, aby bylo shromáždění vlastníků usnášeníschopné, je třeba, aby se sešli vlastníci mající většinu hlasů, přičemž váha hlasů se měří velikostí

spoluvlastnických podílů na společných částech domu. U členské schůze je naproti tomu potřeba přítomnost nadpoloviční většiny jejích členů měřená podle hlav. Platí tady co člen, to jeden hlas. Shoda je zde v tom, že členové obou právnických osob si mohou stanovit jiné určení váhy hlasu. (členové družstva ve stanovách, členové společenství i rozhodnutím ad hoc).

### 5.2.2 Svolaní náhradního shromáždění

ZoVB ani vzorové stanovy neznají institut náhradního shromáždění, které by řešilo situaci, kdy se shromáždění nesešlo v usnášeníšopném počtu. Na pasivitu a lhostejnost části vlastníků pak doplácí ti, kteří mají zájem se o svůj majetek starat. Tento nedostatek by mohl být de lege ferenda vyřešen přijetím obdobou ustanovení, upravujícího náhradní členskou schůzi družstva. § 239 odst. 8 ObchZ zde stanoví: *„Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.“* Předpokladem však vždy musí být řádné svolání původní schůze, aby nedocházelo ke zneužívání tohoto institutu.

### 5.2.3 Zákaz zneužití menšiny či většiny

Vzhledem k tomu, že společenství i družstva často nakládají poměrně velkým majetkem, je nepřijemnou skutečností, že někteří jednotlivci nebo skupiny se snaží jednání orgánů těchto právnických osob nekale ovlivnit ve svůj prospěch, znamenající většinou neprospěch ostatních členů či celého společenství (družstva). Velkou výhodou pro družstvo v porovnání se společenstvím je v tomto případě ustanovení § 56a Obchz, které zakazuje zneužití většiny stejně jako menšiny hlasů ve společnosti a zároveň jakékoli jednání, jehož cílem je některého ze společníků zneužívajícím způsobem znevýhodnit. Tento zákaz se tak vztahuje na různé druhy nekalých praktik typu manipulace s výsledky hlasování, podplácení a vydírání v souvislosti s hlasováním a podobně. Právní úprava společenství podobné ustanovení, zatím, bohužel, nemá.

## 5.3 Úprava statutárního orgánu

### 5.3.1 Způsobilost k výkonu funkce

Družstvo má znatelně lépe upravenou způsobilost orgánů k výkonu funkce statutárního orgánu. Zatímco společenství I tato oblast je komplexněji upravena v právní úpravě družstva. ZoVB se k tomuto tématu nevyjadřuje a způsobilost k výkonu funkce statutárního orgánu (dále jen způsobilost) tak definují několika ustanoveními pouze vzorové stanovy v čl. VI odst. 2 a 3. Pokud společenství nepřijme stanovy vlastní, platí, že členem může být zvolena pouze osoba fyzická osoba starší 18 let, která je členem společenství a je způsobilá k právním úkonům. Kromě těchto obecných podmínek je ve vzorových stanovách i negativní vymezení způsobilosti, když je vyloučena možnost, aby v orgánech společenství působila osoba, jejíž příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Vzorové stanovy také zakotvují neslučitelnost funkcí u jedné osoby.

Podle ObchZ se může stát členem představenstva pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právním úkonům (§ 194 odst. 7 ObchZ). Potud se tedy obě právní úpravy shodují. ObchZ však jde ve svých ustanoveních dále, když požaduje, aby tato osoba byla také bezúhonná ve smyslu § 6 odst. 2 ŽZ a nenastala u ní skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle § 8 ŽZ. Osoba, která uvedené podmínky nesplňuje, se členem představenstva nestane, i když o tom rozhodl příslušný orgán. Přestane-li člen představenstva splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem, jeho funkce tím zaniká. Kromě toho pro členy představenstva platí zákaz konkurence ve smyslu § 196 ObchZ..

Domnívám se, že kromě zákazu konkurence, který plyne ze zařazení družstva mezi podnikatelské subjekty a u společenství by spíše byl nadbytečný, by bylo nanejvýš vhodné obohatit právní úpravu společenství o podobné podmínky. Jejich absence nahrává možnosti zneužití funkce člena statutárního orgánu.

### 5.3.2 Volba náhradníka

Pro obě právnické osoby lze volit náhradníky členů kolektivního statutárního orgánu (čl. VI. odst. 9 vzorových stanov a § 248 odst. 2 ObchZ). Představenstvo má navíc, v případě, že náhradník nebyl zvolen možnost povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba člena nového. Zastupující člen pak má práva a povinnosti řádného člena.

Problém v případě společenství spočívá v tom, že ustanovení o náhradnících jsou obsažena pouze ve vzorových stanovách. Protože o jejich volbě ZoVB nemluví a jeho text ani nenaznačuje, že by zákon s volbou náhradníků počítal, někteří autoři dovozují, že vzorové stanovy v tomto ohledu překračují zákonné zmocnění a volba náhradníků možná není (viz výše v kapitole 4.2.1.4.). Proto by bylo dle mého názoru vhodnější, přesunout úpravu tohoto institutu do textu ZoVB a tím veškeré pochybnosti vyvrátit.

### 5.3.3 Právní úprava ve vztahu k pověřenému vlastníkovi a předsedovi družstva

Přestože se navenek zdají tyto orgány podobné, existují mezi nimi zřetelné rozdíly. Pověřený vlastník je plnohodnotný statutární orgán, který je shromážděním pověřen vykonávat působnost výboru, pokud tento nebyl zvolen (§ 9 odst. 7 píš. b) ZoVB). Předseda družstva je volen vždy, jedná za družstvo navenek a řídí zasedání členské schůze, ale statutárním orgánem je pouze v případě malých družstev do padesáti členů, pokud nebylo zvoleno představenstvo. Rozdíl mezi oběma orgány je v tom, že předseda sice jedná za družstvo navenek, nicméně funkci představenstva v tomto případě přebírá členská schůze (§ 245 ObchZ). Ve srovnání s pověřeným vlastníkem má tedy výrazně slabší pozici. Praktičnost toho uspořádání je sporná. Na jedné straně omezí možnost zneužití moci jediným člověkem, na druhé však zpomalí procesy rozhodování a „akceschopnost“ družstva.

## 6 Návrhy de lege ferenda

Je skutečností, a doufám, že se mi v této diplomové práci podařilo prokázat, že stávající úprava institutu společenství přes několik novelizací stále obsahuje řadu nejasností a mezer. Domnívám se proto, že je nutné pokračovat v jejím zdokonalování. Zde předkládám několik návrhů na doplnění ZoVB, které by mohly pomoci zprůhlednit a zefektivnit funkci tohoto institutu, přičemž se zaměřuji na funkci jeho orgánů. Některé z nich jsem již zmínil v předchozí kapitole o rozdílech mezi orgány společenství a družstev, ale pro úplnost je v seznamu uvádím.

V úpravě shromáždění by měl ZoVB dle mého názoru zejména:

- Stanovit způsob řádného svolávání shromáždění (důležité zvláště pro první schůzi neboť panují neshody ohledně závaznosti vzorových stanov před pokusem o schválení stanov vlastních).
- Stanovit možnost svolání náhradního shromáždění v případě že se původně svolané shromáždění nesešlo v dostatečném počtu. Pro tento institut by bylo možné převzít ustanovení § 239 odst. 8 ObchZ. Předpokladem by muselo být řádné svolání původní schůze.
- Stanovit zákaz zneužití menšiny či většiny hlasů ve společnosti a jednání, jehož cílem je některého ze společníků zneužívajícím způsobem znevýhodnit (podplácení hlasujících, manipulace s výsledky) a sankci relativní neplatnosti. Aktivně legitimován k podání žaloby na neplatnost rozhodnutí shromáždění přijatého za takových podmínek by mohl být každý člen společenství, který by prokázal právní zájem a nebyl sám původcem takového chování.
- Jasně stanovit výlučnou působnost shromáždění.
- Zjednodušit pravidla pro rozhodování společenství. V současné době existuje pět různých způsobů hlasování v rámci shromáždění!
- Výslovně stanovit, že pro platnost usnesení je nutné, aby bylo přijato řádně svolaným, usnášeníschopným shromážděním, zákonem či stanovami požadovanou většinou.

- Stanovit oprávnění člena společenství domáhat se, aby soud vyslovil neplatnost usnesení shromáždění pro jeho rozpor s právními předpisy, nebo se stanovami společenství, v případě, že nebylo ve stanovené lhůtě zrušeno shromážděním na jeho písemnou výzvu adresovanou tomuto shromáždění.

V úpravě statutárního orgánu by ZoVB měl zejména:

- Výslovně uvést, zda členem výboru může být i nečlen společenství. Vzhledem k tomu, že pověřený vlastník, který má totožnou působnost, může být vybrán pouze ze členů společenství a vzhledem k charakteru společenství se přikláním k záporné odpovědi.
- Zakotvit obecné podmínky pro způsobilost k výkonu funkce ve statutárním orgánu dosud upravené pouze ve vzorových stanovách. Doplnit je o požadavek beztretnosti a zároveň stanovit okolnosti bránící ve výkonu této funkce. Zde je možné převzít ze vzorových stanov neslučitelnost funkcí a dále se inspirovat § 8 ŽZ o překážkách provozování živnosti
- Stanovit, že z jednání výboru se povinně vyhotovuje zápis. Toto ustanovení může být důležité v případě škody způsobené porušením právní povinnosti členem výboru. Zápis je v tomto případě důležitým důkazem při zjišťování odpovědnosti za tuto škodu
- Stanovit způsoby zániku výkonu funkce
- Výslovně umožnit volbu náhradníků.

V souvislosti s orgány společenství by ZoVB měl dále:

- Stanovit kontrolní komisi (revizora) jako obligatorní orgán společenství.

- K povinnému obsahu stanov doplnit v části, týkající se orgánů společnosti, způsob jejich vzniku a zániku, podmínky způsobilosti k výkonu funkce, působnost, způsob rozhodování a případně úpravu odpovědnosti jejich členů
- Podrobněji upravit institut náhradního způsobu rozhodování, včetně způsobu svolání vlastníků tvořící náhradní orgán, a pravidel jejich činnosti

## **7 Návrh nového zákona o vlastnictví k bytům ve vztahu ke společenství**

Podle důvodové zprávy k návrhu zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (dále také návrh zákona) bylo již v roce 2002, vzhledem k množství a charakteru potřebných změn přesahujících rámec běžných novelizací, uvažováno o možnosti vytvoření zákona nového. Zvažována byla původně i varianta zabudování institutu vlastnictví bytů přímo do ObčZ, ale od tohoto záměru bylo, vzhledem k nutnosti řešit některé naléhavé otázky v oblasti vlastnictví bytů, upuštěno. Přesto trvalo tři roky, než byl návrh nového zákona Ministerstvem pro místní rozvoj vyhotoven. Na konci srpna 2006 byl schválen vládou a poslán do poslanecké sněmovny. V té prošel do druhého čtení, ale dříve než o něm Poslanecká sněmovna stačila finálně rozhodnout, skončilo jí funkční období. Návrh zákona proto nyní v mírně přepracované formě předkládán znovu.

Návrh zákona předpokládá zrušení platného ZoVB a vzorových stanov a sjednocuje tak základ úpravy společenství do jediného předpisu. Ve vztahu k tomuto institutu pak přináší řadu významných změn, přičemž ponechává v platnosti ustanovení, která se v praxi projevila jako funkční.

Základní změnou prošla úprava vzniku společenství. Návrh zákona opouští původní nestandardní koncepci vzniku ex lege a zavádí běžný dvoufázový postup, známý z úpravy v ObchZ pro právnické osoby založené na členském principu. Povinnost k založení a vzniku se má vztahovat na dům s pěti a více jednotkami, přičemž došlo ke snížení minimálního počtu vlastníků na dva. Aktivita vlastníků má být zajištěna tím, že nebude možné převádět další jednotky na základě smlouvy o převodu jednotky, aniž by došlo ke vzniku společenství (pokud zákon vznik společenství vyžaduje). K návrhu na povolení vkladu vlastnictví totiž bude muset být přiložen výpis z rejstříku společenství, který tuto skutečnost potvrzuje.

K dalším výrazným změnám došlo v úpravě shromáždění. Byla vymezena výlučná působnost shromáždění, která může být stanovami pouze rozšířena, nikoli omezena. Byl výrazně zjednodušen proces rozhodování, když jako jediný požadavek pro přijetí je stanoven souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství. Návrh zákona pak taxativně vymezuje situace, kdy je pro rozhodnutí

třeba souhlas všech členů společenství. Tak je tomu pouze u rozhodnutí, v jehož důsledku má dojít ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku u všech členů společenství nebo v případě rozhodnutí o provedení změny společných částí domu nebo jednotky, k níž je vyžadováno uzavření smlouvy o výstavbě. V textu návrhu zákona je výslovně umožněno hlasování mimo shromáždění (tzv. per rollam), pokud je ve stanovách tento způsob zakotven, což by pomohlo řešit problémy s neusnášeníschopným shromážděním.

U volených orgánů jsou mimo jiné stanoveny předpoklady pro zvolení za člena orgánu. Oproti předchozí úpravě přibyl požadavek bezúhonnosti podle ŽZ. Stanovení překážek ve výkonu funkce nechává na stanovách společenství. Velmi praktická je i navrhovaná úprava skončení výkonu funkce uplynutím funkce, když návrh zákona stanoví, že dosavadní statutární orgán vykonává svoji funkci nadále až do doby zvolení nových členů. Návrh zákona se tak snaží předejít v praxi se často vyskytujícím dobám „bezvládí“, vznikajícím pokud nedojde ke zvolení nových členů orgánu ihned po ukončení jejich funkce. Z tohoto důvodu také výslovně zakotvuje možnost zvolit náhradníky, kteří by nastoupili v případě ukončení výkonu funkce před koncem funkčního období. Zajímavá je i možnost jmenovat rozhodnutím soudu chybějící členy výboru anebo pověřeného vlastníka v případě, že statutární orgán nebyl zvolen nebo nemůže plnit svoji funkci.

Kromě výše zmíněného návrh zákona vymezuje obsah pojmu správa domu, nově zavádí pojem zrušení společenství a určuje i způsob správy domů, kde společenství nevzniklo.

Obecně je možné říci, že pro institut společenství představuje tento návrh razantní změnu k lepšímu. Kromě toho, že slučuje právní úpravu společenství do jednoho zákonného předpisu a tím odstraňuje spory týkající se rámce zákonného zmocnění vzorových stanov, upřesňuje také řadu dosud nejasných ustanovení a zavádí nová v závislosti na dosavadní praxi. Pokud by ve schvalovacím procesu nenastal žádný problém, očekává se, že by nový zákon o vlastnictví mohl začít platit od 1. ledna 2009. Dle mého názoru se na toto datum mohou vlastníci bytů těšit.

## 8 Závěr

ZoVB vešel v platnost před čtřiceti lety a za dobu své účinnosti byl desetkrát novelizován (a jednou napaden ústavní stížností<sup>35</sup>). Co se týče institutu společenství vlastníků, dá se říci, že tyto novelizace jdou přes dílčí nedostatky správným směrem. Z původní podoby, kdy mělo společenství charakter souboru vlastníků jednotek bez právní subjektivity a správu domu jednotlivým vlastníkům prakticky neulehčovalo, se vyvinulo v právnickou osobu s právní subjektivitou, byť omezenou na činnosti povolené zákonem. V této podobě již v zásadě plní svoji funkci.

Přesto tyto změny dosud nejsou dostatečné. Problémy způsobuje již samotný vznik společenství ze zákona, který je oproštěn od fáze založení a tak společenství vzniká, aniž by byly zvoleny jeho orgány, či přijaty stanovy určující způsob jeho fungování. Přestože je zákonem stanovena povinnost původního vlastníka budovy svolat ustavující schůzi, na které by bylo společenství založeno alespoň de facto, jedná se o normu imperfektní, jejíž nedodržení nenásleduje žádná sankce. Problematická je i insuficientní úprava obligatomích náležitostí stanov.

Značný počet nedostatků obsahuje i právní úprava orgánů společenství, která je hlavním tématem této diplomové práce. Ať už se jedná o nedokonale vyjasněné kompetence shromáždění a statutárního orgánu, neřešenou možnost jak se vypořádat s pasivními členy, jejichž absence na shromáždění způsobuje, že není schopné usnášení, nebo o nedostatečnou úpravu neplatnosti usnesení shromáždění. Samostatnou kapitolou je nepochopitelná nepřítomnost ustanovení, která by jak ve shromáždění tak ve statutárním orgánu snížila pravděpodobnost negativních jevů jako zneužívání většiny či menšiny, morální hazard či špatné hospodaření s majetkem společenství a jeho členů. V tomto ohledu je přitom možné se poučit z komplexnější úpravy orgánů družstev obsažené v ObchZ a převzít z něj osvědčená ustanovení.

---

<sup>35</sup> Tato stížnost byla zčásti odmítnuta a zčásti zamítnuta nálezem pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000

Velkou část interpretačních problémů týkajících se úpravy společenství má na svědomí rozpolcenost právní úpravy. Stav, kdy podstatný díl této právní úpravy pokrývá podzákonný předpis, vyvolává kritiku zvláště té části právní veřejnosti, která odmítá extenzivní výklad zákona a díky tomu považuje i mnohá potřebná ustanovení vzorových stanov za překračující hranice zákonného zmocnění. Celkově pak klesá právní jistota a zvyšuje se riziko škody vzniklé například zrušením neplatného usnesení některého z orgánů společenství.

Lze jen doufat, že většinu sporných témat, na něž jsem v této práci upozornil, vyřeší nový zákon o vlastnictví bytů, který je v tomto okamžiku v připomínkovém řízení. Pokud projde Parlamentem v navrhovaném znění, uvede do praxe mnohé z výše navrhovaných změn. Zároveň zruší dvojkolejnost právní úpravy společenství a posune ji tak o notný kus dopředu směrem ke komplexní úpravě.

## Seznam použité literatury a pramenů:

- Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, Aspi, a.s., Praha 2007
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Linde Praha, a.s., Praha 2005
- Fiala, Novotný, Oehm, Horák: Komentář k zákonu o vlastnictví bytů, 3. vydání, C.H. Beck, Praha 2005
- Fiala, J., Průchová, I., Zákon o vlastnictví bytů (s komentářem), ŽIVA v.o.s., Zlín 1994
- Helešic, F., Právní úprava orgánů malých bytových družstev, Právník, 2003, č. 5 s. 483 a násl.
- Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, IFEC s.r.o., Praha 2003
- Chromcová, Ž.: Právní formy uspokojování bytových potřeb, UK, Praha 2001
- Luby, Š.: Vlastnictví bytov, Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Bratislava
- Nováková, H. : Rádce člena společenství vlastníků jednotek, 3. vydání, Polygon, Praha 2007
- Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek, 2. vydání, Linde Praha a.s., Praha 2006
- Selucká, M., Petrová, R.: Vlastnictví bytu, Computer Press, a.s., Brno 2007
- Schodelbauerová, P., Čáp, J.: Společenství vlastníků a jeho stanovy. Komentář k nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, RNDr. Ivana Exnerová – Bova Polygon, Praha 2004
- Suchánek, J.: Společenství vlastníků bytů, Prospektum, spol. s r.o., Praha 2001  
1971
- Vláčil, D.: Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů, Právní rozhledy, 2000, č.10, s.440 an.
- Společenství vlastníků jednotek aktuálně ročník 2006-7, Verlag Dashofer, nakladatelství, spol. s r.o., Praha 2006-2007
- Důvodová zpráva k návrhu zákona o vlastnictví bytů stažená z [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) v listopadu 2007
- Soudní judikatura – Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, LEGSYS, ASPI

## Seznam použitých zkratek:

- ZoVB - 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, (o vlastnictví bytů)
- ObčZ - zákon č. 40/1964, občanský zákoník
- ObchZ - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- ŽZ - zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
- TrZ - zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákoník
- OSŘ - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- ZoOVB - zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů
- ZoSO - zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů
- StavZ - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)