

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta
katedra obchodního práva

Společenství vlastníků jednotek jako subjekt práv

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jaroslav Oehm

Vypracovala: Šárka Janáčková
Kollárova 703
Slavkov u Brna, 684 01

Praha 2008

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

Praha, březen 2008

Šárka Janáčková

Šárka Janáčková

Poděkování:

Ráda bych poděkovala JUDr. Jaroslavu Oehmovi za odborné vedení mé diplomové práce, cenné rady a připomínky.

Obsah

ÚVOD.....	2
1 VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	4
1.1 KRÁTKÝ EXKURZ DO KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ.....	4
1.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE ZÁKONA Č. 72/1994 SB. V PŮVODNÍM ZNĚNÍ	6
1.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA PO NOVELIZACI ZÁKONA PROVEDENÁ ZÁKONEM Č. 103/2000 SB.	11
2 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	16
2.1 POJEM PRÁVNICKÁ OSOBA, JEJÍ ZPŮSOBILOST A ODPOVĚDNOST.....	16
2.2 ROZSAH ZPŮSOBILOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	20
2.3 SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI	24
2.4 SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU	26
2.5 VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	31
2.6 REJSTRÍK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	34
2.7 ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	37
3 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	41
3.1 OBLIGATORNÍ ORGÁNY	42
3.1.1 SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	42
3.1.2 ŽALOBA PŘEHLASOVANĚHO VLASTNÍKA, NEPLATNOST USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ	47
3.1.3 VÝBOR SPOLEČENSTVÍ A POVĚŘENÝ VLASTNÍK	50
3.2 FAKULTATIVNÍ ORGÁNY	53
4 STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	55
4.1 OBECNÉ POJEDNÁNÍ O STANOVÁCH.....	55
4.2 POVAHA VZOROVÝCH STANOV - NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 322/2000 SB. A 371/2004 SB.....	57
5 NÁVRH NOVĚHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	60
ZÁVĚR	64
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	65

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JAKO
SUBJEKT PRÁV**

ÚVOD

Vlastnictví bytů a postavení společenství vlastníků jednotek je v současné době velmi diskutované téma. Jedná se totiž o institut poměrně nový, teprve praxí prověřovaný. Těší se zájmu veřejnosti jak laické, tak i odborné. Není divu, podle posledního sčítání obyvatelstva bylo k 1. 3. 2001 ve vlastnictví fyzických a právnických osob celkem 421 547 bytů a vývoj měl vzestupnou tendenci. Poslední čtvrtletí roku 2007 se mohlo dokonce pyšnit největším počtem dokončených bytů od roku 1991.¹

Vskutku zásadním počinem, který takto pozitivní vývoj bytového vlastnictví nasměroval a umožnil, byl okamžik přijetí zákona č. 72/1994 Sb. (zákona o vlastnictví bytů, dále jen BytZ) dne 24. 3. 1994 Parlamentem ČR. Byl přijat po velmi složitém projednávání. I přes řadu nedostatků a nesrovnalostí se jednalo o významný krok kupředu k rozvoji vlastnictví bytů na našem území.

Ne příliš vysoká kvalita nového zákona vyvolala potřebu řady novelizací, z nichž zejména ta třetí, zákon č. 103/2000 Sb., podstatně změnila koncepci správy bytů. Přesto nebyla tato problematika upravena uspokojivě. V praxi se objevila řada potíží s nepřesnostmi formulací, nejednotností a nesystematičností zákona, jeho celkovou složitostí, se sporností některých otázek a s neupravením některých podstatných otázek vůbec. Proto byla v letech 2004 až 2005 připravena osnova zákona nového a byla předložena na jaře 2006 do Poslanecké sněmovny. Návrh však nebyl projednán. Další návrh zákona byl předložen Legislativní radě vlády k posouzení v únoru tohoto roku. Je tedy otázkou, jaký bude vývoj další.

Běžného člověka, laika, však musí napadnout následující. Sami odborníci, lidé s právnickým vzděláním a zkušenostmi v oboru uznávají, že právní úprava není dostatečně přesná a jednoznačná. Zákonodárce tomu dává zapravdu. I když je počet novelizací zákona nedostatečný, k určitým změnám vývoj jistě spěje, dospěl tedy až k přípravě návrhu zákona zcela nového. Stávající zákon tak již zřejmě potřebám společnosti úplně dokonale nestačí. Co si ale běžný občan, člen typicky menšího

¹ (údaje převzaty ze stránek Českého statistického úřadu – www.czso.cz)

společenství vlastníků jednotek, může počít. Potřebuje řešit běžné denní problémy, tu a tam se však objeví neodkladná záležitost, kterou je třeba vyřídit okamžitě. A nyní mohou nastat problémy. Pokud mu nejsou jasná již některá ustanovení zákona, která využívá v rámci společenství opakovaně, řekněme zažitě a stereotypně, což teprve u něj způsobí nějaká atypická mimořádná událost v domě s nutností okamžitého řešení. Pravděpodobně paniku, hrůzu ze studia právního předpisu, nejasnosti ve výkladu, zmatenost a spory s ostatními členy společenství. To ale jistě záměrem zákonodárce nebylo.

Účelem společenství vlastníků jednotek je správa společných částí domu. Zákonem stanovená úprava pravidel hospodaření a správy se jeví jako podstatná výhoda vlastnictví bytů oproti podílovému spoluvlastnictví. Kolektivismus obecně však vždy více či méně omezuje volnost a práva druhých, nutnost bydlení pod jednou střechou by to však měla korigovat, každý právní institut má své výhody i nevýhody. Společné prostory v domě vždy způsobovaly obtíže, společenství vlastníků bylo zřízeno jako nástroj řešení těchto problematických míst. I když se daná problematika dotýká velmi početné skupiny obyvatelstva, panuje o ní všeobecně malé právní povědomí a jestliže nějaké existuje, jsou zkušenosti s uplatňováním zákona někdy až dobrodružné nebo mírněji řečeno rozpačité. Přesto se domnívám, že institut společenství jednotek v našem právním řádu místo má. Při jeho výkladu je třeba se důsledně držet záměru zákonodárce, jehož snahou bylo především správu společných částí domu usnadnit, jistě ne ji znesnadnit.

Cílem mé diplomové práce je přehledně vysvětlit problematiku společenství vlastníků jednotek v současné úpravě, nastínit různé názory a pojetí jejich řešení. V kapitole první jsem se zabývala vývojem společenství vlastníků jednotek až do současného platného znění BytZ. V druhé kapitole následuje rozsah způsobilosti společenství, vysvětlení pojmu správa domu, společné části domu, pojednání o tom, jak společenství vzniká, jak zaniká, právní povaha zápisu do rejstříku společenství. Ve třetí kapitole se zabývám orgány společenství, jak obligatorními, tak fakultativními. Následuje kapitola čtvrtá, která pojednává o stanovách společenství, jejich právní povaze. V poslední páté kapitole se zabývám návrhem BytZ nového.

1 VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1.1 KRÁTKÝ EXKURZ DO KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

Přehled koncepcí bytového vlastnictví podal podrobně v 70. letech minulého století slovenský právník Š. Luby.² Jednotícím prvkem je zde uznání nerozlučitelnosti práv, které patří jedinému subjektu, a to práv k bytu a práv ke společným částem domu. Odlišujícím prvkem je zde odpověď na otázky, zda práva spolu tvoří vlastnické právo jednotné nebo zda jde o zvláštní druh práva nebo práv a také, jestli je předmětem práva pouze objekt jeden nebo objektů více.

Můžeme říci, že charakteristickým znakem bytového vlastnictví je právě pluralita předmětů, objektem vlastnického práva je vždy jednotlivý byt, celý dům, popř. alespoň jeho jednotlivé části. Je zde i pluralita subjektů, předměty vlastnicky patří i jiným subjektům a mají na této skutečnosti závislý právní režim. Pluralita předmětů a subjektů po celou dobu trvání bytového vlastnictví je jeho pojmovým znakem.

Předchozí právní úprava, tj. úprava dle zákona č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví bytů, vycházela důsledně z teorie monistické, z teorie vlastnictví bytu, podle které byl byt předmětem výlučným, dům (jeho společné části) nebyly předmětem osobního vlastnictví bytu, avšak byly předmětem osobního spoluvlastnictví. Společné části tu nebyly vedlejším předmětem osobního vlastnictví bytu, byly předmětem spoluvlastnického práva přístupujícího.

Naproti tomu v zákoně č. 72/1994 Sb. je koncipováno spoluvlastnictví domu, v němž je spoluvlastník domu zároveň vlastníkem jednotky, určené jako prostorově vymezená část domu a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu a také podílovým spoluvlastníkem nebo osobou, mající jiné právo k pozemku.

² Luby, Š. *Vlastnictvo bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971

„Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí). Uvedená zvláštní právní úprava, umožněná občanským zákoníkem, který stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory (§118 odst.2) a který v §125 odst.1 odkazuje na zákon, je dána právě specifickou povahou bytu nebo nebytového prostoru, které nemohou být fakticky samostatnými, oddělitelnými částmi budovy. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek.“³

Existují názory na zákon č. 72/1994 Sb., v rámci dualistické koncepce preferující celistvost vlastnictví a spoluvlastnictví, které jsou odlišné.

Jeden z nich tvrdí, že hlavním předmětem vlastnictví je zde jednotka, vedlejším pak dům. Základním a hlavním předmětem úpravy je vlastnictví jednotky, spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku jsou zde sekundární, jednotku ve svém právním osudu toliko následují a samy předmětem právních vztahů nejsou a ani být nemohou. Zákonodárce dle tohoto názoru z praktických důvodů zakotvil jádro úpravy v zajišťování správy a údržby právě společných částí domu, neboť správu a údržbu jednotky je povinen si každý vlastník zajistit sám.⁴

Opačná argumentace spočívá v tom, že hlavním předmětem úpravy zákona je budova. Vedlejším předmětem úpravy se stává byt, obojí v rovině vlastnického práva, argumentace se odvolává na podobnost s německou právní úpravou i na samotný název zákona. Oprávněný subjekt je zde spoluvlastníkem budovy, ke kterému přistupuje vlastnictví bytu.⁵

„Současná dualistická koncepce vlastnictví jednotky a akcesorického spoluvlastnictví domu a pozemku je nepochybně logičtější a přesvědčivější než

³ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 13. 3. 2001, Pl. ÚS 51/2000

⁴ Tento názor zastává Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007

⁵ Tento názor vyjadřuje Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995

původní monistická koncepce výlučného vlastnictví bytu. Neboť původní koncepce vyvolávala otázku, co se stalo de iure s domem, neboť ten jako předmět vlastnictví zmizel.“⁶

1.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA DLE ZÁKONA Č. 72/1994 Sb. V PŮVODNÍM ZNĚNÍ

V původním znění zákona č. 72/1994 Sb. nebylo společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) subjektem bytového vlastnictví, nemělo způsobilost k právům a povinnostem. Šlo jej označit za „*pouhý soubor všech vlastníků a současně spoluvlastníků budovy a jejich společných částí, připomínajících klasickou pluralitu subjektů podílového spoluvlastnictví*“.⁷ Dle jiného autora je příznačně charakterizováno jako „*zvláštní institut zákona, který má umožnit vlastníkům jednotek a spoluvlastníků společných částí domu (pláště) podíl i aktivní účast na spolurozhodování a dalších ekonomických a právních osudech pláště společné budovy. Je to společenství nucené, zřízené přímo zákonem, v němž se spoluvlastníci nemohou vyhnout účasti alespoň jako pasivní člen společenství*“.⁸

V průběhu legislativních prací na návrhu zákona byla prosazována koncepce, při níž by vlastníci jednotek ex lege vytvářeli právnickou osobu. Tato koncepce, založená na kondominiaálním principu, však nebyla přijata.

Koncepce společenství bez právní subjektivity byla ve světě velmi ojedinělá, z vyspělých států ji používala jen Spolková republika Německo. Šlo o systém, označovaný jako „*germánský*“⁹, jehož podstatou je, že vlastníci jednotek nevytvářejí žádnou právnickou osobu k zajištění správy domu, správu domu si zajišťují pomocí třetí osoby nebo sami. Příznačné je, že některé státy v samotné germánské oblasti, tento systém vůbec nepřijaly nebo jej postupně opustily, např. Rakousko. Tento systém se tedy stal vzorem pro původní úpravu zajištění správy domu, i když v poněkud upravené podobě.

⁶ Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 14

⁷ Fiala, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 37

⁸ Jehlička, O. *K některým otázkám zákona o vlastnictví bytů*. *Právní praxe*, 1994, č. 9, s. 524

⁹ Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 243

„Tehdejší společenství v jeho podobě nemělo způsobilosti nabývat práva a zavazovat se, tudíž ani nemohlo samostatně vystupovat v občanskoprávních vztazích. Jestliže následkem právních úkonů má být vznik, změna nebo zánik jistého právního vztahu, může se tak stát pouze v důsledku kvalifikovaného projevu vůle k tomu oprávněného subjektu. Vůli však nemohl projevit někdo, kdo byl pouhým non subjektem, nemajícím svůj vlastní osud v právu.“¹⁰ Společenství nemohlo činit právní úkony, jednat mohli pouze všichni vlastníci jednotek společně nebo někteří vlastníci jednotek (v případě přehlasování dle zákona) příp. též pověřeni vlastníci jednotek na základě plné moci či správce na základě dohody obsahující zmocnění. Z právních úkonů týkajících se společné věci byli vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Společenství nemohlo být subjektem vlastnického práva, nemohly mu být poskytnuty majetkové hodnoty. Pokud poskytnuty byly, jen pro společné účely a zůstávaly ve vlastnictví jednotlivých vlastníků popř. k nim mohlo vzniknout podílové spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Společenství vznikalo okamžikem nabytí vlastnického práva k první jednotce subjektem odlišným od dosavadního vlastníka domu, jednalo se o následek existence plurality subjektů ze zákona. Účastníkem společenství byl každý vlastník jednotky. Došlo-li ke změně vlastníka, nový vlastník se stal účastníkem společenství automaticky. Jestliže se vlastnické právo ke všem jednotkám dostalo do rukou téhož subjektu, společenství zaniklo. Totéž platilo i v případě, že zaniklo rozdělení domu na jednotky na základě prohlášení o zrušení vymezení jednotek.

Funkcí společenství bylo hlasování o společných záležitostech. Zákon ukládal společenství povinnost alespoň jednou ročně konat shromáždění, protože však společenství nemělo právní subjektivitu, připadla tato povinnost vlastníkům jednotek. Podnět ke svolání shromáždění mohl dát správce nebo vlastníci jednotek s minimálním počtem jedné čtvrtiny hlasů. Povinnost svolat shromáždění měl však správce. Zde se klade otázka, zda namísto správce mohl shromáždění svolat i orgán právnické osoby, kterou si vlastníci dle §10 BytZ zřídili za účelem, aby vykonávala

¹⁰ Vlášil, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. Právní rozhledy, 2000, č. 10, s. 441

správu společných částí domu. Domnívám se, že ano. I podnět právnické osoby ke svolání shromáždění je třeba připustit, jestliže-li zákon ukládal právnické osobě povinnosti správce, má mít tato všechna práva, včetně práva, aby z jejího podnětu bylo svoláno shromáždění společenství.

Shromáždění bylo usnášeníschopné, byli-li přítomni vlastníci jednotek, kteří měli většinu hlasů. Hlasy vlastníků jednotek měly různou velikost, odpovídaly velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Zákon pro rozhodnutí stanovil kvalifikovanou většinu hlasů, k přijetí usnesení bylo minimálně nutné dosáhnout nadpoloviční většiny všech hlasů, nikoliv jen hlasů vlastníků jednotek na shromáždění společenství přítomných. Pro tvorbu rozhodnutí v případě případné pasivity vlastníků byla tedy koncepce společenství bez právní subjektivity poměrně nevýhodná.

Rozhodování se mohlo dostat do situace, kdy s ohledem na stanovený počet hlasů potřebných k přijetí usnesení, nebylo možno o určité otázce rozhodnout. Pravidla pro tento případ byla obdobná jako při rozhodování podílových spoluvlastníků dle §139 odst.2 zákona č. 40/1964 Sb. (dále jen ObčZ) v platném znění. Jestliže se nedosáhlo potřebné většiny hlasů nebo dohody, rozhodl na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Šlo-li o záležitost důležitou, mohl vlastník jednotky, který byl přehlasován, požádat soud, aby o ní rozhodl. K ochraně vlastníků jednotek, kteří měli menšinové podíly na společných částech domu, zavedl BytZ možnost obrátit se na soud. Avšak jen v případě, šlo-li o záležitost důležitou, o důležitou změnu společné věci.

O správu, provoz a opravy společných částí domu (dále jen správa domu) se měl starat správce.

Správcem mohl být v prvním případě pověřený subjekt, který vykonával správu domu na základě smlouvy o správě (např. smlouvy mandátní dle zákona č. 513/1991 Sb. (dále jen ObchZ) nebo smlouvy příkazní dle ObčZ), a to osoba fyzická, právnická nebo i některý ze spoluvlastníků, tj. vlastník jednotky i dosavadní vlastník budovy. Zákon povinnost uzavřít smlouvu o správě domu výslovně neukládal, přesto však s ní počítal a upravil některé její náležitosti. Smlouvu o správě domu uzavřenou se správcem šlo uzavřít jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců. Pokud

povinnosti správce plnila právnická osoba zřízená z vlastníků jednotek, nebylo nutno smlouvu o správě uzavírat.

Dále mohla být správcem zřízena právnická osoba. Vlastníci jednotek se mohli dohodnout, že ke správě domu zřídí právnickou osobu, tato právnická osoba existovala vedle společenství vlastníků. Zákon vysloveně hovořil o zřízení právnické osoby jejímž účelem bude zejména správa společných částí domu (§10 BytZ).

Domnívám se, že je toto ustanovení nedostatečné a matoucí. Dle mého mínění není pojem správa domu shodný s pojmem provoz a opravy domu, tyto činnosti jdou poněkud nad rámec tohoto užšího pojmu. Pokud zákonodárce měl na mysli i opravy a provoz domu, měl jednoduše opětovně použít legislativní zkratky správa domu i pro tento případ. Patrně by došlo k tomu, že by záviselo na rozhodnutí vlastníků jednotek, zda ještě někdo jiný bude zajišťovat i provoz a opravy společných částí domu, což se s požadovaným smyslem právní úpravy příliš neslučuje.

Vlastníci jednotek měli možnost, nikoliv povinnost zřídit právnickou osobu k zajištění správy společných částí domu. Postup při zřizování a její existence však mohla způsobovat jisté obtíže. Důvodem bylo to, že ke zřízení byla nutná dohoda vlastníků jednotek. Členy (společníky) takové právnické osoby mohli být jen vlastníci jednotek. I zde je dle mého názoru úprava značně nedůsledná, klade se pro existenci této právnické osoby zcela zásadní otázka, zda se zánikem vlastnictví k jednotce zaniká automaticky i členství v právnické osobě a naopak. Ze zákona sice takový postup přímo nevyplýval, domnívám se, že je proto nanejvýš vhodné upravit tuto otázku ve zřizovacích listinách právnické osoby a též ve smlouvách o převodech vlastnického práva k jednotkám v domě, kde byla právnická osoba již zřízena.

Ze zákona též zcela jasně nevyplývá, co si pod pojmem dohoda vlastníků jednotek představit. Zda se muselo jednat o dohodu všech vlastníků jednotek, nebo pouze jejich většiny a v případě většiny, zda většiny prosté, kvalifikované atd. Vzhledem k absenci úpravy muselo jít tedy zřejmě o dohodu všech vlastníků jednotek

Nejasná byla i skutečnost, zda při ukončení členství některého vlastníka mělo dojít ke zrušení právnické osoby a její likvidaci, neměl-li člen právního nástupce. To jistě též zamýšleným účelem zákonodárce nebylo, na tuto otázku však jednoznačnou

odpověď nenabídl. V rámci předběžné opatrnosti bych tedy též doporučovala tuto problematiku vlastníkům jednotek navíc dostatečně upravit .

Těžko lze též odpovědět na otázku, jaký vliv měl vůbec vznik právnické osoby na existující smlouvu správce, zda měla existujícího správce nahradit, zda měl tedy správce zaniknout. Zákon stanoví v §10 BytZ pouze to, že pokud vlastníci jednotek právnickou osobu zřídili, plní povinnosti správce tato právnická osoba. Z toho dovozují, že zřízením právnické osoby smlouva původní správce zaniká, i když to zákon výslovně nestanoví.

Mělo jít o právnickou osobu, jejíž právní postavení určuje obchodní zákoník. V poznámce k ustanovení §10 BytZ se uvádělo, že může jít o obchodní společnost nebo o družstvo. Konkretizovalo se, že z obchodních společností by mohlo jít o společnost s ručením omezeným. Dále bylo stanoveno, že v jednom domě lze zřídit pouze jednu právnickou osobu nebo že se mohou vlastníci jednotek ve více domech dohodnout o zřízení jedné právnické osoby pro více domů.

Praxe však formy společnosti s ručením omezeným příliš nevyužila. Důvodem byla zřejmě povinnost poměrně vysokého vloženého kapitálu, horní limit počtu společníků, celková podnikatelská forma této společnosti a nároky na její administrativu. Kladem zde však byl princip omezeného ručení. Nebyla doporučována ani forma komanditní společnosti, pro nerovné postavení komanditistů a komplementářů ani forma veřejné obchodní společnosti, využívaná spíše pro tzv. rodinné podniky. Forma akciové společnosti byla náročná na organizaci, měla složitou strukturu a nedostatkem byla nemožnost jakkoliv zavazovat její akcionáře.¹¹

V praxi se též neosvědčila občanská sdružení zřizovaná dle zákona č. 83/1990 Sb. o sdružování občanů. Přestože zde nebyla povinnost vložit počáteční kapitál a administrativa nebyla příliš náročná, problém byl spatřován v dobrovolnosti vstupu do sdružení a tedy i v možnosti z něj kdykoliv vystoupit. Ministerstvo vnitra registrovalo celkově téměř 1 200 těchto občanských sdružení, poznatky z jejich činnosti byly vesměs negativní.

Nejčastěji se správa domů zajišťovala sdružením vlastníků bytů do formy družstva. Vlastníkům byla tato forma již z dřívějšíka dobře známa, požívala tedy větší

¹¹ Více o úloze jednotlivých společností v praxi Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytu. Praha: Linde, 2005

právní jistoty. I u nich však platila dobrovolnost vstupu, trvání členství v něm a jeho zániku, která způsobovala vlastníkům jednotek nemalé problémy.

Zákon se nezabýval záležitostmi, co činit v případě, že osoba správce určena nebude. K tomu mohlo dojít z různých důvodů, typicky tato situace nastala, jestliže správce – fyzická osoba, zemřel. V takovém případě museli povinnosti správce plnit vlastníci jednotek.

1.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA PO NOVELIZACI ZÁKONA PROVEDENÁ ZÁKONEM Č. 103/2000 Sb.

Novelizace provedená zákonem č. 103/2000 Sb., s účinností k 1. 7. 2000, se vrátila k záměru původnímu, který předpokládal existenci právnické osoby, preferuje výkon správy společenstvím vlastníků jednotek. Můžeme říci, že k novelizaci vedly v praxi se projevující potíže se správou domu. Dosavadní systém individuálních správcovských smluv s vlastníky jednotek se neukázal jako příliš funkční. K návratu přispělo i studium řešení otázky v jiných vyspělých zemích, zejména anglosaských, především institut tzv. kondominií, které náš právní řád nezná. Tato forma je typem spoluvlastnictví domů jako celku, což u vlastníků bytů použít nejde. Jinak zde ale byla inspirace v její struktuře a péči o majetek, která se ukázala využitelná i pro společenství jako formu, jímž se pečuje o společné části domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

Skupina poslanců Parlamentu ČR podala po novele návrh na zrušení některých ustanovení BytZ, zejména §9-11 a čl. II, bod 2 BytZ. Návrh Ústavní soud zamítl, vyslovil též názor, že je plně k dispozici zákonodárce právní subjektivitu společenství vlastníků zakotvit, že je zde nutnost stanovit podmínky, za kterých tato právnická osoba způsobí vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou domu vznikne a že tím ke zhoršení postavení subjektů nedochází. Nejedná se zde ani o úpravu retroaktivní, ani o omezení vlastnického práva vlastníků jednotek, ti jsou omezeni povahou tohoto institutu, nikoliv zákonodárcovou svévolí. Účelem nové právní úpravy je snaha o zajištění efektivní a

funkční správy domu s jednotkami.¹² Přijetí nové právní úpravy označil za nutné, odůvodněné zkušenostmi s dřívější právní úpravou, která příliš poctivosti vztahů mezi subjekty bytového vlastnictví nenahrávala.

Společenství vlastníků jednotek se stalo právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům.

Vzniklo jako právnická osoba ze zákona, nikoliv na základě právního úkonu vlastníků jednotek v domě, nýbrž již okamžikem splnění zákonem stanovených podmínek. Nebylo jej třeba tedy zakládat jako jiné právnické osoby, např. podle obchodního zákoníku. Právní úprava obchodních společností provedená obchodním zákoníkem s navazujícími právními předpisy na ně nelze použít, a to ani přiměřeně. Vlastníci nemohli společenství založit dříve, zcela jeho vznik vyloučit nebo jej alespoň oddálit. Nemohli jeho vzniku zabránit ani svou činností, ani nečinností, nemohlo tomu zabránit ani např. opatření orgánu státní správy nebo jiného orgánu. Zabránit vzniku společenství z vůle vlastníků jednotek by tak bylo fakticky možné pouze tím, že by nebyly splněny zákonné podmínky vzniku společenství (např. vlastníky jednotek by nebyly více než dvě osoby). Jiný způsob vzniku než ze zákona nebyl možný. Princip dobrovolnosti byl pojat jako princip komplikující správu domu.

K 1. 7. 2000, tedy ke dni účinnosti zákona č. 103/2000 Sb. vzniklo společenství v domech s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň 3 byly ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví přede dnem 1. 7. 2000 a do tohoto data jim byly doručeny listiny s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo listiny jiné, např. rozhodnutí soudu o schválení dědické dohody, kterou státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce.

Z uvedeného ustanovení můžeme též dovodit, že jestliže sice podmínky vzniku společenství existovaly v průběhu doby do 1. 7. 2000, avšak k tomuto dni zanikly, neexistovaly, společenství ke dni 1. 7. 2000 nevzniklo. Okamžik vzniku podmínek

¹² Srovnej náleží Ústavního soudu ČR ze dne 13. 3. 2001, Pl ÚS 51/2000

pro vznik společenství, tedy zda podmínky pro vznik společenství nastaly již před 1. 7. 2000 nebo až poté, je velmi důležitý.

Přechodná ustanovení vznik společenství ve znění účinném od 1. 7. 2000 nevzala na vědomí. I pro tyto případy (dům vlastněný družstvem ve smyslu § 9 odst.4 BytZ) platilo, že jestliže ke dni 1. 7. 2000 byly podmínky čl. II odst.2 zákona 103/2000 Sb. splněny, společenství vzniklo, byť by podíl družstva na společných částech domu v té době nečinil méně než jednu čtvrtinu.

Výjimku ze zásady, že společenství vzniká v domě s pěti jednotkami z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, stanoví §9 odst.4 BytZ. Týká se bytových družstev, jímž byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc státu na výstavbu bytového fondu, dále družstev tzv. lidových bytových a konečně družstev, která se vyčlenila z původního družstva dle §29 BytZ. Jestliže toto družstvo plnilo povinnosti správce, vykonávalo tedy správu společných částí domu, vzniklo společenství až prvním dnem kalendářního měsíce, který následoval po měsíci, v němž byly tomuto družstvu doručeny listiny, které dokládaly, že se jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu snížil na méně než jednu čtvrtinu. Vznik společenství byl tedy posunut nejen časově, ale i věcně. Do tohoto okamžiku vykonávalo družstvo i nadále správu domu, mělo postupovat až do vzniku společenství podle novelou zrušených §9a §10 BytZ a podle jeho §15 odst. 2 v původním znění.

Vznik členství byl spojen se vznikem vlastnického práva k jednotce, nelze jej od sebe oddělit, ani případná pasivita člena nemá na trvání jeho členství vliv. Není zde třeba přihlášky, není zde povinnost složit členský vklad, neexistuje omezení věkem. Společenství nemá právo rozhodovat, zda se ten či onen vlastník jednotky stane členem, stává se jím ze zákona. Můžeme se však zamyslet nad tím, zda povinné členství ve společenství je vlastní pravidlu dobrovolnosti, které je jinak typické pro korporace soukromého práva. Jedinou podmínkou pro vznik členství bylo tedy vlastnictví jednotky, předpokladem vzniku tohoto vlastnictví je prohlášení vlastníka budovy, vznik vlastnictví je dovršován smlouvou o převodu vlastnictví k jednotce. Typicky půjde např. o smlouvu směnnou, kupní, o zrušení spoluvlastnického práva k jednotce. Vlastnictví mohlo vzniknout též na základě dohody spoluvlastníků

budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy.

Zákon však neupravoval situaci, jak je to s převodem práv a povinností dosavadního vlastníka jednotky na vlastníka nového v případě převodu nebo přechodu vlastnických práv v bytu. Domnívám se, že je nutné tuto situaci upravit, navrhuji zakotvit ustanovení, že s převodem nebo přechodem vlastnického práva k bytu vstupuje nový vlastník do všech dosavadních práv a povinností dosavadního vlastníka. Je to jistě nutné vzhledem např. ke stavu podílu na zůstatku dlouhodobé zálohy na opravy a investice apod.

Zákon stanovil, že jednotliví spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství, termín společný člen společenství nevysvětlil. Dohoda mezi spoluvlastníky určuje, kdo za jednotku v orgánech společenství jedná. Při hlasování na schůzi shromáždění mají pouze jeden hlas, mají tedy postavení vlastníka jednotky. Zákon zde lehce navozuje dojem, jako kdyby spoluvlastníci jednotky měli jeden hlas vždy. Je nutné ho však vyložit tak, že i spoluvlastníci mají počet hlasů dle zásad určených ve stanovách, resp. dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a tento počet hlasů je dán společně pro všechny spoluvlastníky jedné jednotky.¹³

Lze dovodit, že společnými členy společenství jsou i manželé, kteří vlastní jednotku v jejich společném jmění manželů. Institut společného jmění manželů je poněkud odlišným od předchozího institutu bezpodílového spoluvlastnictví, zákon však tuto problematiku neřeší. Použije se zde tedy ustanovení analogicky nejbližší, tedy ustanovení o spoluvlastnictví jednotky (§9 odst.5 BytZ).

Společenství vlastníků jednotek bylo osobou zapisovanou do obchodního rejstříku. Vládní návrh zákona, který byl v roce 1999 předložen Poslanecké sněmovně předpokládal zřízení zvláštního rejstříku vedeného okresními úřady.¹⁴ V průběhu legislativního procesu však převážil názor, že nemá smysl zvláštní rejstřík budovat, když už tu určité veřejné rejstříky jsou. Tím se však společenství dostalo do zcela nepraktické a zákonodárcem nedomyšlené situace.

¹³ Shodně Holeševský, J., Nepochová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastrálního. Praha: IFEC, 2003

¹⁴ Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, III. volební období (1998-2002), parlamentní tisk č. 268/0

Společenství se totiž automaticky stávalo podnikatelem ve smyslu §2 odst.2 písm.a) ObchZ, a to až do 30.12.2001, do novely vydané pod č. 451/2001 Sb., která nabyla účinnosti 31. 12. 2001. Společenství bylo podnikatelem fiktivním, podnikatelem dle právní formy, jeho postavení však bylo podřízeno obchodněprávnímu režimu. Vznikla zde tedy otázka, co všechno může činit předmět činnosti společenství, jestli může společenství podnikat a jestliže ano, tak v jakém rozsahu. Otázkou byla také skutečnost, zda by společenství mohlo vstupovat do jiných podnikajících obchodních společností.

Výbor nebo pověřený vlastník byli povinni do 30 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do obchodního rejstříku, rejstříkový soud přidělil společenství identifikační číslo. Zápis neměl konstitutivní význam, plynulo z něj též mj., že společenství muselo být registrováno u místně příslušného finančního úřadu a muselo vést podvojně účetnictví.

Za určitou zvláštnost společenství lze považovat, že bylo zkonstruováno jako právnická osoba, která nemá vlastní kapitál, jako např. družstvo. Ten, se kterým disponuje, náleží vždy vlastníkům jednotek a společenství byl pouze svěřen za účelem zajištění správy domu, včetně úhrad spojených s bydlením.

Novela zavedla nové orgány společenství. Výkonným orgánem se stal výbor, který musel mít alespoň 3 členy a rozhodoval o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradilo shromáždění. Statutárním orgánem se stal výbor nebo pověřený vlastník (vlastník jednotek, kterého shromáždění pověřil výkonem funkce výboru, jestliže nebyl výbor zvolen). Zavedla též možnost ustavit další orgány společenství, dle stanov společenství.

Shromáždění vlastníků jednotek, které upravoval již BytZ v původním znění, bylo označeno za nejvyšší orgán společenství a došlo k podrobnější úpravě jeho činnosti.

2 PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Výše popsaná koncepce společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby, s jejími znaky a náležitostmi, je platnou i v dnešní době. K významnější úpravě došlo novelou zákona č. 451/2001 Sb. Tato novela zavedla změny, které se týkaly zejména předmětu činnosti společenství, jeho vzniku, došlo k zpřesnění právní úpravy týkající se smlouvy o výstavbě, byl zřízen nový rejstřík společenství.

Odstranila též nedostatky, které byly předmětem kritiky nejenom vlastníků jednotek, obcí, ale i Svazu českých a moravských bytových družstev. Vytýkána byla složitost zákona, poměrně vysoké náklady na vedení administrativy společenství nebo povinnost osvědčování schůzí vlastníků notářem. Dále zákon neumožňoval, aby společenství mohlo konat některé činnosti, které se správou domu úzce souvisely, tedy např. uzavírání smluv o dodávce služeb spojených s užíváním jednotek a rozúčtování úhrad za tyto služby

Novela mj. zpřesnila postup pro výpočet podlahové plochy bytu, zjednodušila proces uzavírání smluv o převodu vlastnictví jednotky, odstranila povinnost společenství vést podvojně účetnictví. Pro příště si společenství mohlo vybrat, v jaké soustavě bude své účetnictví vést.

Tyto a další skutečnosti budu reflektovat při výkladu o působení společenství jako subjektu práv v současné platné právní úpravě.

2.1 POJEM PRÁVNICKÁ OSOBA, JEJÍ ZPŮSOBILOST A ODPOVĚDNOST

Platné právo jednoznačnou definici právnické osoby nezná. Sám pojem právnické osoby je poměrně mladý, objevuje se až v první polovině 19. století.

„Právnická osoba je útvar vytvořený lidmi a považovaný podle zákona za samostatný subjekt práv a závazku. Může mít různé formy, obvykle má náplň lidskou, avšak lidé kteří tuto náplň tvoří jsou samostatnými subjekty práv a závazků, nejsou

*totožni s právnickou osobou, kterou tvoří. Mohou mít zájmy s právnickou osobou totožné, vytvořili ji, jednají za ni, ale ponechávají si svou subjektivní samostatnost. Osoba právnická musí být zřízena dle zákonných pravidel, zaniká jen postupem stanoveným dle zákona“.*¹⁵

*„Označením právnická osoba je vytvořena právní konstrukce, kterou jsou účastníci občanskoprávních vztahů stavěni do kontradiktorní pozice k osobám fyzickým (přirozeným). Naše nauka i právní praxe vychází tradičně z teorie fikce. Právnická osoba vzniká na půdě práva a z moci zákona, nemajíc svůj zdroj v nějaké sociální či ekonomické skutečnosti. Tento umělý subjekt však vystupuje jako právní realita a má moc působit na skutečné společenské a hospodářské vztahy“.*¹⁶

Za pojmové znaky právnické osoby se pravidelně považuje její majetková samostatnost a z toho plynoucí vlastní odpovědnost v majetkových vztazích. Toto pojetí však bývá považováno za poněkud nedostatečné, až příliš úzké. *„Za pojmové znaky právnické osoby lze proto označit:“*¹⁷

- a) vznik, existence a zánik na základě zákona a v souladu s ním
- b) právní subjektivita,
- c) způsobilost k právním jednáním,
- d) způsobilost deliktů (tzn. civilní a správní odpovědnost),
- e) organizační struktura,
- f) majetková samostatnost (tj. právnická osoba má samostatný majetek oddělený od majetku společníků),
- g) název právnické osoby,
- h) sídlo právnické osoby,
- i) národnost (nacionalita) právnické osoby.

Právnickými osobami jsou dnes ty subjekty, které zákon za právnické osoby uznává (§18 odst. 2 ObčZ) a které podmínky pro právnické osoby stanovené splňují.

¹⁵ Fiala, J., Holub, M., Borovský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 10. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 42

¹⁶ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kolektiv. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání, Praha: C. H. Beck, 2004, s. 144

¹⁷ Hurdík, J. Právnické osoby (Obecná právní charakteristika). Brno: Masarykova univerzita, 2000, s. 122 – 123

Společenství zařazujeme do kategorie jiných subjektů, o nichž to stanoví zákon (§18 odst.2 písm.d) ObčZ), jeho podstatou je sdružení osob založené na majetkovém principu, který je do značné míry kogentně ustanoven zákonem. Je to sdružení fyzických nebo právnických osob, je vždy soukromoprávní korporací. Můžeme jej označit za „*soukromoprávní korporaci s nuceným, relativně vázaným členstvím, společenství nelze totiž jednostranně opustit výpovědí, nýbrž toliko pozbytím převodem vlastnického práva k jednotce*“.¹⁸ Může, v rozsahu své právní subjektivity činit vše, co mu zákon nezakazuje (čl. 2 odst.3 Listiny).

Pokud jde o dikci §18 odst.2 ObčZ, snaží se blíže právnickou osobu vymezit a vyvolává tak zdání definice. Tak tomu však není, jde o enumerativní výčet útvarů, našim právem za právnické osoby považovaný a rovněž nepřilíš cenný, protože vzhledem k obecné dikci §18 odst.2 písm.d) neumožňuje vytvořit si úplnější představu o různých právnických osobách v konkrétnějším obryse.¹⁹

Právní subjektivitou rozumíme způsobilost mít práva a povinnosti. Má ji každá osoba, která splňuje znaky právnické osoby. Způsobilost k právním úkonům rozumíme způsobilost vlastními právními úkony práva nabývat a brát na sebe povinnosti (zavazovat se). Tato způsobilost může být omezena pouze zákonem (§19a odst.1 ObčZ).

Způsobilost k právům a povinnostem i způsobilost k právním úkonům trvá po celou dobu existence právnické osoby. Společenství obou způsobilostí nabývá již k okamžiku naplnění zákonných předpokladů svého vzniku, tedy vznikem faktickým, bez ohledu na to, zda je do rejstříku společenství zapsáno, pozbývá je k okamžiku zániku, bez ohledu na to, zda bylo z rejstříku vymazáno. K nabývání práv a povinností dochází jak bez jednání právnické osoby, tak i jejím jednáním. Jednání právnické osoby navenek, jejím jménem, realizuje statutární orgán.

Způsobilost být účastníkem řízení a procesní způsobilost je způsobilost, která se uplatní v občanském soudním řízení, tedy rovněž i v řízení týkajících se zápisů do rejstříku společenství, který vede soud. Způsobilost být účastníkem řízení má ten, kdo má způsobilost mít práva a povinnosti, tedy společenství jí nabývá okamžikem

¹⁸ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 250

¹⁹ Více Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kolektiv. Občanský zákoník, komentář. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004

svého vzniku a pozbývá okamžikem zániku, stejně jako procesní způsobilost, způsobilost jednat samostatně před soudem, kterou má každý v takovém rozsahu, v jakém má způsobilost vlastními úkony nabývat práv a brát na sebe povinnosti. Obě tyto způsobilosti má společenství bez ohledu na to, zda je v rejstříku zapsáno, avšak výpis z rejstříku lze pro potřeby především laické praxe považovat za doklad, který jednoznačně prokazuje existenci společenství.

Společenství je i odpovědným subjektem odpovědnosti, je jednak samo právně relevantním způsobem postižitelné, jednak samo odpovídá za škodu způsobenou třetími osobám. To ale platí pouze omezeně, právnické osoby dnes nejsou postižitelné trestněprávně.

De lege ferenda se se zavedením trestní odpovědnosti právnických osob počítá. Ve státech anglo-americké právní kultury jde o institut tradiční. V posledních dvaceti letech byl zaveden též do mnoha právních řádů evropských států, v současné době tato odpovědnost existuje v téměř všech státech Evropské unie. Je to však institut sporný. Důvodem k tomu je, že narušuje a doslova boří osvědčený systém základních principů kontinentální evropské právní kultury. Ustupuje od zásady individuální trestní odpovědnosti, po dlouhá staletí v tomto typu právní kultury uznávané a vžitě.

Jestliže zákonodárce zavede trestní odpovědnost právnických osob, bude nutné řešit několik důležitých otázek. Jde o otázku, které právnické osoby by měly podléhat trestní odpovědnosti, dále za jaké trestné činy by měly odpovídat. Důležitá je otázka zavinění právnických osob, otázka sankcionování právnických osob a nakonec i procesní otázka – trestní řízení vedené proti právnické osobě. Obtížné je již samotné vymezení pojmu trestní odpovědnost právnických osob, bývá označována za „*nepravou trestní odpovědnost*“, „*hybridní odpovědnost*“, „*pseudotrestní odpovědnost*“.²⁰

Návrh zákona o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim byl předložen Poslanecké sněmovně ČR 21. 4. 2004. Již v prvním čtení byl zamítnut. Poslanci návrhu vytýkali již samotnou koncepci trestní odpovědnosti, nekvalitu návrhu, jeho nadbytečnost a údajnou politickou nebezpečnost, přílišnou šířku navrhované úpravy. Kritizovali i jednotlivá ustanovení zákona, především rozsah

²⁰ Jelínek, J. *Trestní odpovědnost právnických osob*. Praha: Linde, 2007, s. 18

kriminalizace právnických osob. Dále objektivní odpovědnost právnických osob, bez možnosti exkulpace za činy nejen jejich zástupců, ale i zaměstnanců nebo např. nezakotvení tak důležitého institutu, jakým je promlčení.

Důvodová zpráva k návrhu zákona ve své obecné části uvádí, že nikoliv všechny právnické osoby by měly této odpovědnosti podléhat. V úvahu přichází pouze ty, které mají povahu korporací (sdružení právnických nebo fyzických osob), tedy ty, které mají personální substrát, bez ohledu na to, zda jde o právnické osoby veřejného nebo soukromého práva. Z odpovědnosti je vyloučen stát, územní samosprávné celky a Česká národní banka.

Tato odpovědnost by se tedy společenství vlastníků jednotek týkala také. Uvidíme však, jak budou práce na návrhu zákona pokračovat, bude jistě nutné ho ve velkém rozsahu přepracovat, aby byl pro praxi plně použitelný.

2.2 ROZSAH ZPŮSOBILOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek má zvláštní právní subjektivitu, kdy má pouze práva a povinnosti, jež jsou součástí realizace předmětu jeho činnosti. To platí i o způsobilosti k právním úkonům. Rozsah právní subjektivity, resp. způsobilosti k právům a povinnostem je tedy ze zákona omezen. Jedná se tu z hlediska právní teorie o speciální subjektivitu, a to pojmově o „speciální subjektivitu legální“,²¹ společenství má jen tolik způsobilosti k právním jednáním, kolik mu ji zákon v §9 odst.1 a §9a BytZ přiznává.

Jde zde o provedení §19a odst.1 ObčZ, který stanoví, že způsobilost právnické osoby nabývat práva a povinnosti může být omezena jen zákonem. Zároveň je to však *lex specialis* k §20 odst.1 ObčZ, který říká, že právní jednání činí jménem právnické osoby její statutární orgán ve všech věcech. Právnická osoba je tímto jednáním vůči třetím osobám vázána, když statutární orgán rozsah předmětu činnosti právnické osoby překročil. Platnost jednatelského oprávnění je zde předpokládána přímo zákonem, není však na rozdíl od jiných právnických osob podmíněna

²¹ Hurdík, J. Právnické osoby a jejich typologie. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 60

souhlasem jiného orgánu společenství. Jestliže statutární orgán svým jednáním meze činnosti stanovené v zákoně překročí, bude se jednat o právní jednání absolutně neplatné (§39 ObčZ.).

Předmět činnosti společenství je stanoven kogentně zákonem a ani dispozicí ve stanovách jej nelze rozšířit. Činnost společenství a jeho právní úkony mohou být konány pouze v rámci určeného předmětu činnosti. Společenství ze své podstaty není podnikatelem a ani jeho činnost není podnikáním. Může být však např. zaměstnavatelem podle pracovněprávních předpisů, ovšem opět pouze v rozsahu nezbytném k zajištění správy domu. Výše popsaná „omezená nebo speciální“ subjektivita společenství vlastníků jednotek představuje také ochranu samotných vlastníků jednotek, kteří ze zákona ručí za závazky společenství vlastníků.

Dle platného znění BytZ je společenství způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu BytZ a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým a právníckým osobám než pouze vlastníkům jednotek.

Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k výše uvedeným účelům.

Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle BytZ, zejména k

- a) zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle BytZ.

Společenství tedy zajišťuje pro vlastníky jednotek výkon některých spoluvlastnických práv na společně vlastněných věcech, čili správu a provoz majetku, který je v jejich spoluvlastnictví.

Se souhlasem vlastníka jednotky je společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Bez tohoto souhlasu by byla smlouva absolutně neplatná pro počáteční nemožnost plnění (§37 odst.2 ObčZ). Z dikce zákona vyplývá, že musí jít o souhlas předběžný. V praktickém životě půjde o úvěry, které společenství sjednává za účelem uskutečnění nutných rozsáhlejších oprav, na které by těžko dosáhlo pouze z prostředků poskytovaných vlastníky jednotek. Úvěr musí sloužit na náklady spojené se správou domu, za jiným účelem nelze jednotku zastavit. Společenství zde bude vystupovat jako obligační dlužník a současně jako účastník zástavní smlouvy, i když zástavním dlužníkem, tj. subjektem povinným strpět uspokojení zástavního věřitele ze zástavy, bude vlastník jednotky.

Dle zákona vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy, jak říká §9 odst.2 věta druhá BytZ. Tato věta je však poněkud zavádějící, nesprávně vychází z údajného ručitelského vztahu mezi vlastníkem jednotky a zástavním věřitelem, o žádné ručení zde ale nejde. „*Je přitom patrné, že zástavněprávní vztah nemá s ručením nic společného.*“²² Pokud by snad tato poslední věta měla zakládat ručitelský závazek, šlo by o limitaci ručení založeného v §13 odst.7 BytZ. Úpravu však považuji za vadnou. Vlastníci již ex lege ručí za dluhy společenství, tudíž by tak nejen ručili, ale k tomu dali k dispozici svou jednotku, což je dle mého názoru nadbytečné a nepřijatelné.

Vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§13 odst.7 BytZ). Věcně se jedná o ručení zákonné, které se řídí §546 a násl. ObčZ o smluvním občanskoprávním ručení. Úprava obchodněprávní zde není ani subsidiárně aplikovatelná. Vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství individuálně, ručí za dluhy společenství neomezeně celým svým majetkem. Hlavním dlužníkem je vždy společenství. Vlastníci jednotek nastupují až tehdy, není-li společenství jakožto hlavní dlužník schopno splnit své splatné dluhy. Tuto úpravu považuji za správnou. Plní svůj smysl, a to zajistit, že budou vlastníci jednotek řádně plnit své vlastnické

²² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 92

povinnosti, povinnosti smluvní i zákonné. Zajišťuje pečlivé a kontrolované hospodaření v domě. I když úprava svého času vyvolala odpor a byla napadena ústavní stížností, je jistě potřebná, neexistence ručení by vedla k neřešitelným a pro třetí strany doslova zničujícím následkům.

Do 31. 12. 2001 bylo sporné, zda se společenství může stát též vlastníkem nemovitostí. Po tomto datu je nabývání vlastnického práva omezeno, je však možné. A to nabývání nemovitostí, jak pozemků (kromě stavebních parcel), tak staveb, tak i nabývání jednotek. Zákon sám za nesplnění povinností společenství sankce neukládá, mohou však vyplynout z jiných právních předpisů, např. zákona 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků.²³

Společenství však může nabývat nemovitosti pouze k účelům uvedeným v §9 a §9a BytZ.²⁴ Klade se zde otázka, zda ke zajištění správy domu společenství vůbec nemovitosti nabývat potřebuje. Souhlasím s tím, že určitý movitý majetek společenství k zajištění správy bezprostředně používá, a je tudíž pro ně nezbytný, např. kancelářské vybavení pro zajištění administrativy. Formulaci k zajištění správy domu je však potřeba u nemovitostí vykládat velmi obezřetně. Mohou to být například související parkoviště nebo nabytí vlastnictví bytové jednotky za účelem poskytnutí bytu domovníkovi, nabytí pozemku v okolí domu atd.

Nemovitost však v sobě nese určitý kapitálový potenciál. Proto by mohlo nejméně jedno společenství dospět k názoru, že bude tuto nemovitost využívat, například ono parkoviště pronajímat dlouhodobě třetím osobám. I když bylo vybudováno za účelem zajišťování správy domu a činnosti s ní související. Mohlo by se inspirovat např. družstvem, kde není určitá doplňková podnikatelská činnost zcela vyloučena. Zde ale vyvstává otázka, zda onen dlouhodobý pronájem cizím třetím osobám ještě splňuje onen předmět povolené činnosti společenství, stanovený v §9 a §9a BytZ .

²³ O této problematice více Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005

²⁴ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002 č. j. 30 Ca 44/2002-16: „Úst. §9 odst.1 cit. zák. obsahující legální definici správy domu uvádí, že účelem tohoto zákona je umožnit společenství vlastníků jednotek řádný výkon správy domu v širším smyslu. Ta proto zahrnuje i výkon práv a povinností ve věcech spojených se správou domu v užším smyslu, provozem a opravami společných částí domu. Mezi takový výkon práva jednoznačně spadá i nabytí vlastnictví pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu "sloužit" k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu.“

Společenství podnikatelem není, a to ani po formální stránce, jeho způsobilost je omezená, nesmí vyvíjet jinou činnost než spojenou se správou domu.

Pro budoucí právní úpravu bych tedy doporučila zákonodárci, aby formulaci nabývání především nemovitostí pro účely správy společných částí domu upřesnil. Druhou možností by mohlo být zakotvení možnosti společenství nabývat majetek, včetně nemovitého, který by nebyl určen výlučně účelem správy domu, ale také pro účel zajištění určitých služeb pro členy společenství.

Společenství není způsobilé být členem jiné právnické osoby, jestliže je toto členství podmíněno majetkovým vkladem. Vzniká však otázka, zda může společenství této právnické osobě poskytnout určitý členský příspěvek. Vklad je majetkovou účastí na podnikání nebo jiné související činnosti právnické osoby, členský příspěvek je pouze příspěvkem na nepodnikatelskou činnost právnické osoby, zpravidla na pokrytí administrativních výdajů.²⁵

Jestliže potřebuje společenství dosáhnout určitých příjmů, má k tomu určité možnosti, nesmí však jít o aktivní činnost za účelem dosažení zisku. Finančními příjmy společenství jsou tak především příspěvky vlastníků jednotek spojených se správou domu a pozemku, náklady na společenství, úroky z uložení peněžních prostředků společenství a peněžních prostředků svěřených společenství vlastníky jednotek na účtech u bank, dále např. mimořádné příjmy, jako příjem za pojistné plnění od pojišťovny, náhrada nákladů vyhraného soudního sporu apod.

2.3 SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI

Činnost společenství se dělí do dle výše uvedeného znění §9 odst.1 a §9a BytZ do tří skupin, společenství zajišťuje:

- správu domu (činnosti, které souvisí se společnými částmi domu),
- další činnosti v rozsahu zákona (i činnosti, které souvisí s jednotkami),
- činností, které souvisí s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

²⁵ Více se otázce možnosti poskytnutí členského příspěvku společenstvím věnuje Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007

Správa společných částí domu zahrnuje veliké množství činností, jejich úplný výčet není možný. Tyto činnosti nejsou izolované, navzájem se prolínají a nelze je proto mechanicky oddělovat. Správa domu je legislativní zkratkou zahrnující jak samotnou správu společných částí domu, tak i jejich provoz a údržbu. Zahrnuje činnosti spojené např. s provozem kotelny, výměňkové stanice, prádelny, zabezpečení funkčnosti společných rozvodů elektrické energie, plynu, kanalizace, vody, úklid, starost o protipožární zabezpečení domu, o hromosvody, o společné televizní a rozhlasové antény, o výtahy, komíny, provádění deratizace a dezinfekce atd.

Správa zahrnuje i agendu spojenou s přípravou podkladů pro jednání orgánů společenství, podkladů pro zápis společenství do rejstříku společenství, vedení tzv. fondu oprav, včetně stanovení záloh, které mají vlastníci jednotek hradit na náklady spojené se správou domu a pozemku. Jestliže je správa domu zajišťována jiným subjektem než společenstvím, patří mezi náklady vlastníků jednotek také úhrada za výkon této správy.

Při zajišťování oprav jde především o opravy společných částí domu, včetně výměn jeho konstrukčních prvků a předmětů jeho zařízení a vybavení, tedy rekonstrukce, modernizace. Se zajišťováním oprav je spojena též evidence technického stavu domu, kontrola kvality oprav, včetně řízení reklamačního, styku s příslušnými úřady a organizacemi, ve věcech, které s provozem a opravami společných částí domu souvisí, tedy i agenda právní.

Pojem správy domu je třeba chápat a vykládat v celém kontextu situace, zejména s ohledem na judikaturu.²⁶

Konkrétně se o výčet činností spojených se správou domu pokusily vzorové stanovy, které tvoří přílohu k nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve svém článku III.

Další činnosti společenství mohou mít dvojí povahu.

²⁶ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002 č. j. 30 Ca 44/2002-16: „ 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.“

Za prvé se jedná o další činnosti v rozsahu zákona, kdy je společenství oprávněno např. podat návrh k soudu na prodej jednotky dle §14 BytZ, činit právní úkony, především uzavírat smlouvy směřující k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, uzavírat smlouvy, směřující k pojištění domu. Uzavírat smlouvy, které směřují k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce za podmínek §9 odst.2 BytZ. Dále to může být povinnost společenství oznámit do 30 dnů příslušnému katastrálnímu úřadu všechny změny, které se týkají velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a označení jednotek (§11 odst.7. BytZ).

Za druhé se jedná o činnosti, které souvisí s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám (např. provoz kotelny, provoz veřejných záchodků).

2.4 SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

Pojmovým znakem společných částí domu je, že slouží ke společnému užívání. „*Společnými částmi domu BytZ myslí společné části budovy, která se po splnění zákonných podmínek mění v dům.*“²⁷

Společné části jsou v §2 písm.g BytZ vymezeny demonstrativně, o tom není pochyb. Znamená to, že mohou existovat i jiné společné části domu, než které výslovně vymezuje zákon.²⁸ Vadný je však dle mého mínění právní názor, dle něhož o tom, které části domu budou společnými částmi domu rozhoduje vlastník budovy, s tím, že výčet společných částí domu je pouze demonstrativní. Zákonné ustanovení je v tomto případě kogentní, nikoliv dispozitivní povahy. Jestliže zákon určitou část budovy za společnou prohlašuje, je vždy povinně společnou částí domu, aniž by na tom mohl vlastník budovy cokoli měnit. Souhlasím s názorem T. Dvořáka, který usuzuje, že „*definice společných částí domu i přes svou zdánlivou komplexnost není*

²⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 22

²⁸ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 9. 2002 sp. zn. 35 Ca 28/2002: „ O tom, které části budovy se stanou jednotkami podle zákona č. 72/1994 Sb. a které části budovy budou společnými částmi domu, rozhoduje (určuje) svým prohlášením vlastník budovy. Výčet společných částí domu v §2 písm.g) zákona č. 72/1994 Sb. je pouze demonstrativní. “

úplná, obecné exaktní a důsledné vymezení v zákoně i prohlášení vlastníka je mimořádně náročné a ve své podstatě téměř nemožné.²⁹

Platí, že v prohlášení vlastníka a ve smlouvě o výstavbě musí být společné části domu vymezeny. Může zde tedy vzniknout otázka, co se stane, jestliže výše uvedené dokumenty nebudou určení společných částí domu obsahovat vůbec nebo nesrozumitelně, nebo je sice obsahovat budou, ale nedostatečně podrobně. V prvním případě by se jednalo o prohlášení neplatné dle §39 nebo §37 odst.1 ObčZ. V druhém případě prohlášení platné bude, ale v praxi se poté zcela určitě objeví řada problémů, založených touto nepřesností. Mohu tedy jen doporučit co nejvíce detailní a vyčerpávající popis společných částí domu.

Zákon rozlišuje:

- a) absolutně společné části domu, těmi jsou ty společné části domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek v domě bez výjimky (např. základy, střecha),
- b) relativně společné části domu, což jsou ty společné části domu, které jsou společné pouze některým vlastníkům jednotek (např. sauna).

Není přitom jasné, zda mohou být v konkrétním domě vymezeny jen relativně společné části domu (aniž by došlo k vymezení i absolutně společných částí domu). Společné části domu existují v každém domě a jsou zásadní pro určení práv a povinností jednotlivých vlastníků, když podíly na relativně společných částech domu se při stanovení podílu na absolutně společných částech domu taktéž zohledňují. Údaj o velikosti podílu na společných částech domu je obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka či smlouvy o výstavbě, přitom zde musí být vždy uvedeno, zda se jedná o společné podíly na absolutně či relativně společných částech domu.

V praxi je třeba vycházet z toho, že hovoří-li zákon o společných částech domu a podílu na nich, jedná se o absolutně společné části domu a podíl na nich. Výjimka by nastala v případě, jestliže by zákon výslovně tvrdil něco jiného nebo by to plynulo z celkového kontextu a smyslu právní úpravy. Lze souhlasit se stanoviskem M.

²⁹ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 51

Novotného, dle něhož „*je pro praxi jednodušší a výhodnější se vymezení relativně společných částí domu vyhnout*“.³⁰

Společné části domu vymezuje BytZ především účelem jejich využívání, tedy tak, že jsou určeny pro společné užívání, míněno pro společné užívání vlastníků jednotek v domě.³¹ BytZ preferuje dualistickou koncepci vlastnictví bytů, kde hlavním předmětem je dům a vedlejším jednotka. Z toho vyplývá, že vše, co není jednotkou nebo její součástí, či příslušenstvím, musí patřit do společných částí domu. Může nás tedy v tomto případě napadnout myšlenka, proč zákonodárce takto společné části domu nevymezil. Bylo by to jistě jednodušší než stávající právní úprava, která vyvolává zbytečné nesrovnalosti a může přinášet problémy v praktickém použití zákona.

Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání. Tvoří je zejména základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, střecha, komín, vchody, chodby, schodiště, kočárkárny, prádelny, rozvody tepla, vody, elektřiny, vzduchotechniky, kanalizace. Dále se za společné části domu považují společná zařízení domu (např. vybavení kotelny) a příslušenství domu (např. studny, oplocení, stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství). Platí, že příslušenství jsou věci samostatné, které jsou vlastníkem věci určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány (§121 odst.1 ObčZ). Takto lze určit. např. altány, kůlny, tedy stavby nebo zařízení jako např. vodovodní vedení.

Pojem společných částí domu je celkově velmi nejasný. V praxi se objevilo mnoho potíží, jak v konkrétním případě určité části domu postupovat. Zda se vůbec o společnou část domu jednat bude či nikoliv. Názorným příkladem těchto nejasností je určení balkonů, lodžii, teras, které přiléhají vždy ke konkrétní jednotce a na které není možný přístup jinak než skrze onu konkrétní jednotku. Ve prospěch stanoviska, že se jedná o společnou část domu bylo argumentováno samotným ustanovením §2 písm.g) BytZ. Dále bylo proklamováno, že „*nejde o místnosti, ale o konstrukční prvky vnějšího pláště budovy, které již ze svého stavebně technického řešení a funkce*

³⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, s. 48

³¹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2004 sp. zn. III. 23/2004: „Součástí společných částí domu musí být vždy ty prostory, které slouží nejen konkrétním vlastníkům jednotek v domě, nýbrž i třetím osobám.“ V praxi se jedná kromě kotelen a výměňkových stanic např. též o společnou televizní anténu.

*musí být společnými částmi domu. Musí sloužit k užívání všem vlastníkům jednotek v domě tak, jako společný plášť budovy.*³² Balkony, terasy a lodžie jsou dle tohoto názoru společnou částí domu i pro své funkce estetické architektonické. Ve prospěch opačného stanoviska, že se jedná o součást jednotky lze argumentovat tím, že každý takový balkon či lodžie je funkční součástí konkrétní jednotky a jako takový je neodmyslitelně určen jen do užívání jen vlastníka každé konkrétní jednotky. V této věci se vyjádřil Nejvyšší soud ČR.³³ Vyslovil právní názor, že balkon, který přiléhá k bytu a je přístupný pouze z tohoto bytu, není součástí obvodové zdi, a proto nepatří do podílového spoluvlastnictví všech jednotek. Takovýto balkon je ve vlastnictví jako příslušenství jednotky ve smyslu §121 odst.1 a 2 ObčZ, neboť jde o prostor (nikoli místnost), určený k tomu, aby byl s bytem užíván.

Jinou problematickou otázku v rámci určení společných částí domu vytvořila údržba okenních rámu nebo celkově oken jako takových. Zákon okna za součást jednotky výslovně neoznačuje. Zároveň však tvoří součást svislé vnější konstrukce obvodových zdí domu. Domnívám se, že je vhodné následující řešení. Pokud prohlášení vlastníka určuje okna za součást jednotky, bude taková klauzule platná. Z mlčení zákona nelze dovodit její neplatnost. Vlastník jednotky tedy bude o tyto okna pečovat z vlastních prostředků. Jestliže však prohlášení bude v tomto směru mlčet, bude se jednat o společné části domu. Případné opravy a údržbu oken budou tedy hradit všichni vlastníci jednotek kolektivně, ledaže se dohodnou jinak. I na tento názor si však lze vytvořit stanovisko opačné. Takovýchto sporných skutečností v rámci společných částí domu lze pro praxi nalézt v BytZ bohužel více.

Rozsah podílu vlastníka jednotky na správě domu odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, na těch částech, které jsou společné všem vlastníkům jednotek. Podíl na společných částech domu je neoddělitelný od vlastnického práva k jednotce, nelze s ním samostatně disponovat, přechází ze zákona na každého dalšího nabyvatele jednotky.

Výše podílu na společných částech domu je rozhodující pro:³⁴

³² Takto tento názor vykládá Nováková, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 59

³³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 12. 2005 sp. č. 1 As 2/2004-214

³⁴ Více se výši podílu na společných částech domu zabývá Nováková, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek. Praha: BOVA POLYGON, 2007

- a) váhu hlasu při rozhodování o právech a povinnostech plynoucích z vlastnického práva společných částí domu
- b) přispívání na správu, provoz a opravy společných částí domu
- c) rozsah ručení za závazky společenství

Ust. §8 odst. 2 BytZ určuje způsob, kterým se vypočítá podíl na společných částech domu v závislosti na podlahové ploše jednotek. Tento podíl je vyjádřen zlomkem, nelze jej nijak zaokrouhlovat či upravovat. V úvahu připadá i procentuální vyjádření zvláště při složitějších zlomcích, což však nelze doporučit. V tomto případě totiž může dojít k určitému zkreslení. Tento zásadní údaj se zapisuje do katastru nemovitostí ve tvaru zlomku (týká se i podílu uvedeného v procentech) a zakládá významné důsledky. Podíl na relativně společných částech se do katastru nemovitostí nezapisuje, jak uvádí Pokyny č. 24 ČÚZK.³⁵ Toto řešení považuji za nesprávné, protože tak případný výpis z katastru nemovitostí může působit na první pohled klamavě.

Častým problémem v praxi se ukázal chybný výpočet spoluvlastnických podílů, např. když se vycházelo z velikosti podlahové plochy vyjádřené v centimetrech čtverečných při vymezování jednotek v budovách s velkým počtem bytů. Obtížně se zde určoval společný jmenovatel ve zlomku, který dosáhl vysokého čísla. Chybné vypočítání podílu pak mělo za následek nepovolení vkladu do katastru nemovitostí.

Kromě spoluvlastnického práva ke společným částem domu svědčí vlastníkovu jednotky rovněž jistá majetková práva k pozemku (stavební parcele). V zásadě platí, že rozsah (velikost) spoluvlastnického, popř. jiného majetkového práva vlastníka jednotky k pozemku odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Spoluvlastnická práva ke společným částem domu a majetková práva k pozemku, na kterém je dům postaven, sledují právní osud jednotky (§8 odst.1, §20, §13 odst.7 BytZ). Nejen, když se vlastnictví jednotky převádí nebo když přechází, ale i v případě, kdy se např. zatěžuje. Naopak platí, že spoluvlastnickým právem ke

³⁵ Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. 8. 2000 č. j. 2648/2000-23 k realizaci zákona č. 72/1994 Sb.

společným částem domu ani právem k pozemku nelze disponovat (ani je zatížít) bez toho, aby se zároveň nedisponovalo s jednotkou (resp. bez toho, aby se zároveň nezatížila práva k jednotce).

2.5 VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství jednotek vzniká bez ohledu na vůli jeho jednotlivých členů. Vzniká na základě ustanovení zákona bez potřeby právního úkonu jeho členů nebo jeho budoucích členů, vzniká jako následek změny vlastnictví původního vlastníka k jednotkám. Vzniká na základě právní skutečnosti – doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí posledního z prvních tří vlastníků, vzniká ke dni doručení této listiny posledního z prvních tří vlastníků.³⁶ Výjimku tvoří vznik společenství u budovy vlastněné družstvem dle §9 odst.4 BytZ, vznik společenství je zde pozměněn časově i věcně.

Společenství vzniká v případě kumulativního spojení dvou zákonem daných podmínek, a to že dům má alespoň pět jednotek a že alespoň tři z nich jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Na to, proč zákonodárce zvolil právě tento počet jednotek a vlastníků, panují různé názory. Některé s touto volbou souhlasí. Tvrdí, že tyto limity byly zvoleny vhodně s ohledem na dosavadní zkušenosti s privatizací bytového fondu.³⁷ Jiní autoři jsou poněkud rozpačtější. Např. T. Dvořák se domnívá, že „zde zvítězilo doktrinářské lpění na římskoprávní zásadě *tres faciunt collegium* (tři představují spolek)“³⁸, volbu počtu jednotek na číslo pět však vysvětlit nedokáže. Polemizuje i nad tím, jaký je vůbec právní rozdíl ve správě domu se 4 byty oproti domu s 5 byty. Praxe již zaznamenala několik případů, kdy vlastníci v bytových domech se čtyřmi byty raději vytvořili umělý a fakticky nefunkční nebytový prostor ze společných částí domu, jen aby došlo ke splnění zákonných podmínek pro vznik společenství.³⁹

³⁶ Vznik společenství dále rozebírá Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek, praktická příručka. Praha: Linde, 2004

³⁷ Kocourek, J. Zákon o vlastnictví bytů a související předpisy. Praha: Eurounion, 2000, s. 21

³⁸ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 291

³⁹ Více o této problematice Dvořák, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 672

Okamžik vzniku společenství (tj. den doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce poslednímu z těchto vlastníků) považují za velmi nekoncepční. Praxe katastrálních úřadů je často taková, že listiny s doložkou právní moci nedoručují a vyzývají příslušné účastníky řízení k vyzvednutí těchto písemností. K převzetí tak může dojít zdlouhavě a komplikovaně. Koncept převzetí písemnosti je rovněž poněkud zvláštní vzhledem k nabývání vlastnického práva k nemovitostem, které jsou v katastru nemovitostí evidovány. Vlastnické právo se v případě listiny-smlouvy nabyvá vkladem do katastru, tj. ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Doručování listiny tedy nevyvolává právní důsledky (kromě onoho vzniku společenství). Proto by mělo dle mého názoru společenství vzniknout již okamžikem nabytí vlastnického práva, neboť právě nabytí vlastnického práva třetího subjektu je zde tou zásadní a rozhodující skutečností.

V současné době je zvažována také varianta, kdy by společenství vlastníků jednotek vznikalo stejným způsobem jako například obchodní společnosti, tedy nejdříve by došlo k založení společenství vlastníků jednotek. Vlastníci by se museli před jeho vznikem domluvit i na podmínkách a pravidlech jeho fungování ve stanovách. Tento proces konstituování právnické osoby, rozdělený na dvě etapy, na fázi založení a fázi vzniku právnické osoby je obecný, můžeme říci bezproblémový. BytZ ho však nerespektuje, de lege lata společenství nejdříve vznikne a teprve poté je ustaveno a zapsáno do rejstříku společenství, což je poněkud přinejmenším netradiční postup.

V zákoně chybí úprava vzniku společenství vlastníků v domech s jednotkami, které vznikly výstavbou na základě smlouvy o výstavbě podle ustanovení §7 a §18 BytZ. Stavebníci ve smlouvě o výstavbě musí stanovit, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustavuje a na jakou dobu. Pro tento dům platí ustanovení §11 odst. 8 BytZ které stanoví, že v domě, ve kterém nevzniklo společenství, platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení odstavců 1 až 6 tohoto §11 BytZ.⁴⁰ Kdy ale v tomto domě společenství vznikne, je záhadou. Má jít o okamžik, kdy byla doručena listina s vkladovou doložkou nebo

⁴⁰ Smlouvě o výstavbě více věnuje pozornost Olířová, K., Kuba, B. *Byty a katastr nemovitostí*. 7. vydání. Praha: Linde, 2005

jiná listina, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce. V tomto případě ale žádný státní orgán žádnou takovou listinu stavebníkům, vlastníkům jednotek nedoručuje.

Otázkou je však i vznik společenství v případě rozestavěných jednotek. Zákon je za jednotky považuje také a i k rozestavěné jednotce se nabývá vlastnictví dle §17 odst.6 a §7 BytZ. V případě, že je na základě smlouvy o výstavbě rozestavěna celá budova, tedy všechny jednotky, lze z účelu společenství jakož i ze způsobu zápisu vlastnictví do katastru nemovitostí dovozovat, že společenství dle §9 odst.3 BytZ nevzniká zápisem záznamu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí. V případě dle §17 odst.3 a 7 BytZ, tedy zápisu jednotek rozestavěných formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky, je skutečností, že společné části domu již existují a lze si tedy představit i podíl vlastníka jednotky rozestavěné na jejich správě. Na druhé straně nepřipadá v úvahu vůči takovým vlastníkům jednotek uplatnění určitých úkonů, např. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotky. Zásadním okamžikem bude tedy i v tomto případě okamžik možnosti užívání jednotky, tedy její kolaudace a vznik vlastnictví k již dostavěné jednotce.⁴¹

Katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí, jestliže byl vklad proveden na základě smlouvy. Tato změna byla zakotvena novelou zákona č. 451/2001 Sb., v době od 1. 7. 2000 do 30. 12. 2001 vlastníci jednotek také dostávali informaci o tom, že došlo k převodu vlastnictví k jednotkám. Podání informací však zákon v §9 odst.3 ukládal původnímu vlastníkovu budovy, popřípadě vlastníkovi jednotky, který převedl vlastnictví jednotky.

Pro určení dne vzniku společenství je však důležité datum doručení listiny s vkladovou doložkou třetímu různému vlastníkovu jednotky a nikoliv datum vkladu práva k předmětné jednotce. Proto se vlastníci jednotek musí opět obracet na katastrální úřad, aby jim sdělil den doručení listiny třetímu vlastníkovu jednotek. To

⁴¹ Otázku vzniku společenství v případě rozestavěných jednotek dále řeší Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Praha: IFEC, 2003

je jistě nepřijemné a nadbytečně obtěžující jak pro vlastníky jednotek, tak pro samotný katastrální úřad, který musí tuto informaci pro žadatele vyhledávat.

Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy. Jiným způsobem je např. rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědiců. Oznamovací povinnost zde tedy mají samy osoby, nikoliv katastrální úřad. I zde je dle mého názoru díkce zákonu pochybná. Není příliš logické, aby nabytí vlastnictví jiným způsobem než smlouvou bylo oznamováno jen původnímu vlastníkovi, zatímco nabytí vlastnictví na základě smlouvy bylo oznamováno všem ostatním vlastníkům jednotek. Zájem na informovanosti ostatních vlastníků jednotek při změně vlastníka jednotky je dle mého mínění stejný jak při nabytí jednotky na základě smlouvy, tak i v případě nabytí odlišného.

2.6 REJSTŘÍK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Rejstřík společenství je veřejnoprávní evidence společenství, do něhož k tomu příslušné soudy zapisují zákonem stanovené údaje týkající se těchto subjektů, o nichž tak stanoví zákon. Jiné skutečnosti, tedy skutečnosti o nichž zákon zápis do rejstříku nepředpokládá, do rejstříku zapsat nelze, a to ani na návrh společenství. Svým charakterem veřejné listiny odpovídá charakteru obchodního rejstříku, rejstříku obecně prospěšných společností a nadačního rejstříku. Zápis do rejstříku společenství má pouze deklaratorní účinky, společenství vzniká již splněním zákonných podmínek. Byl založen proto, aby zamezil situaci, kdy se na společenství nahlíželo jako na podnikatele se všemi důsledky, tedy například aby se na společenství nevztahovala kompletní úprava závazkových vztahů, obsažená v části třetí ObchZ.

Bylo-li společenství zapsáno do obchodního rejstříku podle §10 BytZ ve znění platném před 31. 12. 2001, považuje se dnem nabytí účinnosti novely zákona č. 451/2001 Sb. za společenství zapsané v rejstříku společenství. Soud provede výmaz z obchodního rejstříku a zápis do rejstříku společenství i bez návrhu a bez řízení nejpozději do jednoho roku od nabytí účinnosti novely s právními účinky ke dni nabytí účinnosti této novely. Společenství tím nezaniká ani nepřechází jeho jmění na

právního nástupce, pouze se mění jeho vnitřní poměry. Vzniká zde však otázka, co měl zákonodárce onou „změnou vnitřních poměrů“ na mysli. Dle mého názoru se vnitřní poměry společenství řídí ustanovením novely zákona č. 451/2001 Sb. bez ohledu na to, zda již společenství bylo či nebylo převedeno z obchodního rejstříku do rejstříku společenství, neboť účinky novely nastaly ke dni 31. 12. 2001. Zákon účinnost změněných ustanovení na zápis do rejstříku jednotek totiž neváže.

Bylo-li před výše uvedeným dnem zahájeno řízení o zápisu společenství do obchodního rejstříku, považuje se dnem 31. 12. 2001 návrh na zápis společenství do obchodního rejstříku za návrh na zápis do rejstříku společenství a v řízení se pokračuje dle zákona ve znění po novele zákona č. 451/2001 Sb.

Rejstřík společenství vedou stejné krajské soudy, které vedou rejstřík obchodní. Dělí na vlastní rejstřík společenství a na sbírku listin. Je tvořen pouze jediným oddílem S, kam se všechna společenství zapisují. Zapisují se do něj dle §10 odst.1 BytZ tyto údaje:

- a) název společenství⁴², jeho sídlo⁴³ a identifikační číslo,
- b) den vzniku společenství,
- c) orgány společenství a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka.

K návrhu na zápis do rejstříku společenství se přikládá:

- a) výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory,
- b) notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi,
- c) schválené stanovy společenství.

⁴² Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2001 sp. zn. 7 Cmo 956/2000: „Název společenství musí být takový, aby v něm byl dostatečně určitě označen dům, jenž je na jednotky rozdělen a v němž společenství vzniklo. Kromě čísla popisného domu musí název obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice, i označení ulice.“

⁴³ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2001 sp. zn. 7 Cmo 956/2000: „Sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačně určení místa, jež je adresou sídla představováno. Jestliže má určitá budova více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel, musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném je sídlo právnické osoby, což platí i pro společenství vlastníků jednotek.“

Účastníkem řízení o návrhu na zápis společnosti do rejstříku společnosti je jednak samotné společenství jako právnická osoba, jednak jednotliví členové výboru nebo pověřený vlastník.⁴⁴ Výbor nebo pověřený vlastník jsou povinni do 60 dnů po svém zvolení⁴⁵ podat návrh na zápis do rejstříku. Tato lhůta je pouze lhůtou pořádkovou a její marné uplynutí neznamená zánik aktivní věcné legitimace návrh na zápis podat. Lze říci, že její nesplnění zpravidla nebude mít žádné následky. Je pouze určitým vnitřním pokynem pro statutární orgán společnosti. Zákon však nepředvídá situaci, kdy se společenství sejde, schválí např. statuty, ale orgány společnosti již neschválí. Zákon zde výslovně zmiňuje výbor a pověřeného vlastníka, přičemž v jiném ustanovení předvídá situaci, že tyto orgány nebudou zvoleny. V případě nezvolení orgánů společnosti je nutné analogicky aplikovat §9 odst.9 BytZ. Pokud nedojde ke zvolení výboru nebo pověřeného vlastníka, podá návrh na zápis vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, nebo vlastníci jednotek, kteří se stali členy společnosti vlastníků dnem jeho vzniku.

Zápis do rejstříku se provede, jsou-li splněny náležitosti návrhu i v případě, že nejsou dodrženy lhůty stanovené pro konání první schůze shromáždění. Zakotvením tohoto ustanovení byl potvrzen pořádkový charakter výše uvedené šedesátidenní lhůty. V současné době není přesně známo, kolik společností je v rejstříku společností vlastně zapsáno, protože se mohly objevit případy, kdy došlo k zápisu společnosti do rejstříku, společnost však ve skutečnosti pro nesplnění zákonných podmínek nevzniklo. Údaje uvádějí více než 33 tisíc zapsaných společností, kolik jich tvoří ony non subjekty, známo není.

Nestanoví-li BytZ jinak, platí pro rejstřík společností, jeho vedení a řízení ve věcech rejstříku obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se na obchodní rejstřík, jeho vedení a řízení, tedy §27 a násl. ObchZ a §200a a násl. zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. Sám BytZ tedy rejstřík společností nedefinuje, jeho charakteristiku je tedy třeba dovodit z ustanovení

⁴⁴ Již ne jednotliví vlastníci jednotek – viz např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 5. 2002 sp. zn. 7 Cmo 432/2001.

⁴⁵ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 7. 5. 2001 sp. zn. 7 Cmo 15/2001: „Nedodržení třicetidenní lhůty k podání návrhu na zápis společnosti vlastníků do obchodního rejstříku podle §10 odst.1 BytZ neznamená ztrátu aktivní legitimace společnosti k podání návrhu na jeho zápis do obchodního rejstříku.“ – judikát je použitelný i pro jinak stanovené lhůty dle posledního znění BytZ.

obchodního zákoníku a z dalších ustanovení BytZ. Princip obdobného použití ustanovení o obchodním rejstříku považují za nedostatečný. Vznikají řady otázek v rámci výkladu, jak dalece je ustanovení o obchodním rejstříku použitelné, když má být použito pouze obdobně a která všechna ustanovení lze vůbec použít. Doporučovala bych tedy, aby zákonodárce taxativně vyjmenoval ustanovení obchodního zákoníku, která se pro rejstřík společenství uplatní nebo dokonce vytvořil pro rejstřík společenství zákonná ustanovení v BytZ speciální, vytvořil tak pro něj úpravu novou a samostatnou. Problémem je dle mého mínění i to, že ustanovení obchodního zákoníku, která se obchodního rejstříku týkají, nejsou mnohdy pouze hmotněprávní povahy, někdy jsou povahy smíšené (např. ustanovení o věcné aktivní legitimaci) nebo procesní. Vzniká tedy pochybnost, zda lze usuzovat z formulace BytZ v §10 odst.4 – „platí pro rejstřík, jeho vedení“ možnost použití ustanovení o obchodním rejstříku i pro tyto smíšené případy. Domnívám se, že ano, platí pro hmotněprávní úpravu, platí pro procesní úpravu („řízení“), bude tedy platit i pro ustanovení smíšené povahy.

2.7 ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství dle §9 odst.15 BytZ zaniká dnem zániku domu nebo v případech uvedených v §5 odst.6 a 7 BytZ, tedy v případech uzavření dohody o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy a sepsání prohlášení o zrušení vymezení jednotek.

Zánik domu znamená takovou změnu faktického stavu v důsledku níž dům přestane splňovat definiční znaky domu dle BytZ. Může představovat jak úplnou destrukci domu na základě právní události jako je požár, výbuch. Může to být i taková přestavba, kterou dům ztratí charakter domu či dokonce charakter budovy (stane se z ní např. garáž, skleník, sýpka nebo zřícenina bez části obvodových stěn, střešních konstrukcí apod.). Společenství je na existenci domu vázáno, proto je důsledkem zániku domu i zánik společenství, neboť zanikl důvod jeho existence. Není rozhodné, proč a jak dům zanikl, ale skutečnost, že zanikl.

Společenství dále zaniká, jestliže vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy. Touto

dohodou dochází k tomu, že členové společenství přestávají být spoluvlastníky jednotek v domě a spoluvlastnických podílů na společných částech domu dle BytZ a stávají se podílovými spoluvlastníky dle úpravy podílového spoluvlastnictví v ObčZ. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Návrh na povolení vkladu podávají všichni účastníci dohody nebo některý z nich, přičemž jeho přílohou je zmiňovaná dohoda. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Společenství zaniká i na základě dalšího právního úkonu, kterým je prohlášení o zrušení vymezení jednotek. Vlastnictví jednotek se tak mění na vlastnictví budovy. Podmínkou je, že vlastníkem všech jednotek v domě je jedna osoba, též toto prohlášení musí mít formu notářského zápisu. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

Může vzniknout otázka, zda je možný zánik společenství i z jiných důvodů, např. jestliže bude existovat společenství, které již nesplňuje podmínky zákona týkající se minimálního počtu jednotek v domě. Myslím si, že důvody pro zánik společenství jsou v zákoně dány výslovně, nelze je rozšiřovat. Předpoklady vzniku společenství, tedy podmínky pro jeho vznik je nutno důsledně odlišovat od důvodů pro zánik společenství. Znění zákona je také poněkud zvláštní, když zániku společenství předchází jeho zrušení. Společenství zaniká jako právnická osoba dle §20a odst.2 ObčZ teprve výmazem z rejstříku společenství, výmaz tu má účinky konstitutivní.

Může vzniknout pochybnost, zda dikce „společenství zaniká“ byla záměrná a zda to má znamenat, že společenství likvidaci neprovede, nebo to byl pouhý omyl zákonodárce. Proces zániku společenství je dvoufázový, dle mého názoru dojde-li k zániku vlastnictví jednotek, společenství se tímto zrušuje a vstupuje do likvidace.⁴⁶ Existují však i názory, které tvrdí, že likvidace se neprovádí, neboť veškeré závazky

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

týkající se domu přecházejí na spoluvlastníky budovy.⁴⁷ Okamžikem zániku společenství tak dle tohoto názoru věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory v majetku společenství přechází na osoby, jež byly vlastníky jednotek k okamžiku zániku společenství, v poměru odpovídajícím velikosti jejich dosavadních spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Protože tak dochází k univerzálnímu právnímu nástupnictví, přechází na jmenované osoby i závazky společenství které existovaly v okamžiku jeho zániku, podle řečeného poměru.

Princip přechodu závazků týkajících se budovy je však zakotven v zákoně jen při přeměně vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek, přechod při přeměně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy v zákoně obsažen není. Právní úprava obligatorní likvidace dle §20a odst.3 ObčZ je všeobecná a aplikovatelná na všechny právnické osoby soukromého práva, ledaže zvláštní zákon stanoví něco jiného, což BytZ nestanoví. Proto je likvidace právnické osoby nezbytná. Likvidace, do které společenství vstoupilo, by mohla být zastavena pouze v případě, kdyby došlo opět k přeměně vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek. Pokud by z ní vyšel schodek, vzniká zde povinnost členů společenství k jeho úhradě, a to v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu ke dni zániku vlastnictví jednotek.⁴⁸

Provedení likvidace zaručuje spravedlivější uspořádání vztahů po zrušení společenství, půjde o přiměřený postup dle ObchZ, není-li jiná speciální úprava pro společenství v současné době k dispozici. Navrhují tedy pro případnou budoucí právní úpravu zavést pro případ právního zániku vlastnictví bytu nebo fyzického zničení stavby výslovné předepsání obligatorní likvidace zrušeného a zanikajícího společenství.

Zajímavá je otázka, zda by bylo možné určité společenství sloučit nebo rozdělit, aniž by došlo ke stavebnímu rozdělení či sloučení budov. Tedy rozdělení či sloučení budov faktickému, hmotnému. V praxi by mohla taková situace nastat snadno. V domě o více sekcích by mohla projevit přání skupina vlastníků jednotek,

⁴⁷ Tento názor zastává Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí.. Praha: IFEC, 2003

⁴⁸ Otázkou likvidace právnické osoby se podrobněji zabývá Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPL, a. s., 2007

aby se jejich sekce od stávajícího společenství oddělila a vytvořila tak společenství vlastníků samostatné, společenství nové, přičemž by původní společenství nadále existovalo. Současná právní úprava vychází z teze jedno společenství – jeden dům. Dle mého názoru tedy sloučení či rozdělení společenství v těchto případech možné není, není zde možná univerzální sukcese práv a povinností na jinou právnickou osobu.

3 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Jako každá právnická osoba musí mít i společenství vlastníků jednotek svoje orgány. Z podstaty společenství coby právnické osoby s nejméně třemi, ale většinou více členy plyne, že musí být určen nejvyšší orgán společenství, na němž by členové vyjadřovali hlasováním svoji vůli. Z povahy společenství jako právnické osoby je také zřejmé, že musí být vymezen konkrétní orgán projevující vůli společenství navenek, tedy orgán statutární. Zákon navíc připouští, aby společenství mělo i další orgány.

Povinnými orgány společenství tedy jsou:

- shromáždění
- výbor nebo pověřený vlastník

Nepovinně může společenství tvořit další orgány, tyto orgány mohou být zřízeny na základě ustanovení stanov (§9 odst.7 písm.c) BytZ). Zákon tedy ponechává na uvážení shromáždění, zda a popřípadě jaké orgány zřídí. Žádnému z těchto orgánů však nelze svěřit působnost, kterou zákon svěřuje některému z obligatorních orgánů společenství.

Zákon však není jednoznačný v řešení situace, kdy orgány společenství zvoleny nejsou. Ustanovení §9 odst.9 BytZ hovoří o případě, kdy se nesejde shromáždění k volbě orgánů, nebo se sice sejde, ale orgány nezvolí, bez odlišení, zda jde o jeho první či jinou schůzi. Navozuje tak nejistotu, zda se tímto ustanovením řeší jen nekonání první schůze shromáždění nebo nekonání jakékoli schůze, na níž mají být orgány zvoleny. Jestliže by se ustanovení vztahovalo i jen částečně na průběh existence společenství, kdy se např. shromáždění fakticky přestane scházet a jím voleným orgánům zaniknou funkce, došlo by tak k situaci, u jiných právnických osob běžné. „*Takový výklad zákona by byl v jeho řešení do značné míry revoluční, neboť běžné u právnických osob je, že právnická osoba po určité době nemá resp. nemusí mít orgány obsazeny. U právnických osob to nicméně může vést až k jejich zrušení (např. §68 odst.6 ObchZ), zatímco zrušení společenství z tohoto důvodu možné není.*“⁴⁹

⁴⁹ Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Praha: IFEC, 2003, s. 96

Pro případ, kdy se shromáždění nesejde, přijímá zákon náhradní řešení. Tím je tzv. zákonné pověření určitých osob. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastníci, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu (tzv. majoritní vlastníci), jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Zde ale zákon neuvádí, zda v případě mnohosti vlastníků budou tyto jednat samostatně, nebo vytvoří jeden kolektivní orgán. Pokud jde o domy, kde původním vlastníkem a správcem budovy bylo družstvo, platí zvláštní úprava §9 odst.10 BytZ – družstvo zde plní funkci orgánů společenství do doby, než budou zvoleny.

Zákon též neřeší situaci, kdy sice majoritnímu vlastníku resp. původním vlastníčkům funkce vznikne, nicméně tito přestanou být vlastníky jednotek a tudíž i členy společenství. Pak musí dojít i k zániku funkce volených orgánů a společenství se tak ocitá v situaci absence volených orgánů a nemožnosti již dalšího náhradního řešení. Také převzetí funkce volených orgánů řešenými osobami zákon nijak neupravuje, budou se tedy na ně analogicky vztahovat ustanovení o výboru společenství resp. pověřeném vlastníkově popř. ustanovení stanov o jiných volených orgánech. Řešením této situace by proto byla dle mého názoru taková úprava, která by celkově, univerzálně, zakotvovala zákonné pověření pro vlastníky jednotek vykonávat funkci obligatorních orgánů společenství, případně by nějakým způsobem nevytvoření obligatorních orgánů společenství sankcionovala.

3.1 OBLIGATORNÍ ORGÁNY

3.1.1 SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění) je nejvyšším orgánem společenství. Lze jej definovat jako „*kolektivní orgán, v jehož rámci se*

projevuje vůle jednotlivých vlastníků a jednotek, průnik těchto vůlí bývá vtělen do rozhodnutí shromáždění“.⁵⁰

Jedná se o stálý nejvyšší orgán společenství tvořený všemi vlastníky jednotek v konkrétním domě, který je svoláván vždy na jednotlivá jednání.⁵¹ Na povahu shromáždění z hlediska trvalosti a stálosti jsou však názory i opačné. Dle nich je shromáždění koncipováno jako „*orgán společenství, který existuje jen v daném čase, jen v důsledku svého konkrétního svolání osobami ke svolání oprávněnými a jen po dobu svého trvání, tedy po dobu projednávání otázek které mají být na shromáždění projednávány. Poté shromáždění jako orgán zaniká, další shromáždění je již orgánem jiným. Pojmově tedy není schůze shromáždění možná*“.⁵² Přikláním se k názoru prvnímu, budu termín schůze shromáždění v následujícím výkladu používat.

První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství, svolá ji původní vlastník budovy. Porušení povinnosti uskutečnit první schůzi shromáždění v určité lhůtě od vzniku společenství není sankcionováno. Jedinou praktickou sankcí zůstává hrozba vzniku rozsáhlých a zbytečných potíží, které s sebou přináší dlouhodobé zanedbání povinností spojených se správou domu. Schůze se tedy může sejít i později, bez vlivu na její formu a program. Zákon zde zcela neprakticky předpokládá, že původní vlastník budovy je stále vlastníkem jednotek v této budově. To však již vůbec nemusí být pravda nebo mohl původní vlastník budovy dokonce zaniknout. V tomto případě budou zřejmě ke svolání shromáždění povinné osoby uvedené v §11 odst.1 BytZ, tedy vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

Na první schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství podle §9 odst.7 písm.b) a c) BytZ. Tato schůze se může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství. Zákon tedy předepisuje minimální povinný program prvního

⁵⁰ Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Praha: IFEC, 2003, s. 59

⁵¹ Shodný názor zastává Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007

⁵² Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek, praktická příručka. Praha: Linde, 2004, s. 91

shromáždění. Z důvodu zachování právní jistoty byla zvolena forma notářského zápisu.

Působnost shromáždění není zákonem výslovně určena, je ji nutné dovozovat z ustanovení o rozhodování shromáždění a z dalších ustanovení zákona. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství, jeho působnost je dána ve všech věcech, jestliže věc ze zákona nenáleží do působnosti orgánu jiného nebo není-li omezena stanovami. Shromáždění si může vyhradit do své působnosti určitou otázku, která ze zákona do jeho působnosti nenáleží.

Shromáždění vždy rozhoduje usnesením. Platné usnesení zavazuje každého vlastníka, ať s ním souhlasí či nikoliv, a také společenství.⁵³ Výjimkou je pouze situace, kdy soud na návrh přehlasovaného vlastníka rozhodne ve věci sám. Zajímavá je otázka právní povahy usnesení shromáždění.⁵⁴ V teorii již dlouhou dobu probíhá spor o právní povahu usnesení valných hromad kapitálových obchodních společností a také družstva. Část teorie prezentovaná např. J. Dědičem zastává názor, že usnesení valné hromady, resp. členské schůze je jinou právní skutečností. Druhá část, reprezentovaná např. K. Eliášem, se domnívá, že usnesení je právním jednáním. Existuje i proud třetí, který považuje toto usnesení za právní jednání sui generis. Nejvyšší soud ČR se přiklonil k názoru proudu prvního.⁵⁵

Usnesení shromáždění můžeme považovat buďto za kolektivní právní úkon ve smyslu §34 a násl. ObčZ anebo (cestou analogie usnesení valných hromad) za jinou právní skutečnost.

Frekvence konání shromáždění společenství má být upravena ve stanovách, dle zákona se musí shromáždění konat alespoň jednou ročně. Toto ustanovení je ovšem imperfektní. Podnět ke schůzi může dát výbor nebo pověřený vlastník, či vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Vzniká zde otázka, zda toto kvorum vlastníků jednotek není pro praxi příliš vysoké. V některých, zejména

⁵³ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. 3. 2005 sp. zn. I. ÚS 646/04: „Hlasování vlastníků jednotek na shromáždění je projevem vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky domu. Existuje-li společenství, je rozhodování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právní osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky domu, nýbrž i společenství, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění.“

⁵⁴ Více o tomto tématu Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 1997 sp. zn. I Odon 88/97: „Usnesení valné hromady není právním úkonem. Vzhledem k tomu, že usnesení valné hromady v některých případech zakládá, mění či ruší právní vztahy ve smyslu ust. §2 odst. 1 ObčZ, je nutno usnesení valné hromady pokládat za jinou skutečnost ve smyslu citovaného ustanovení, se kterou obchodní zákoník v konkrétních, v něm nebo ve stanovách akciové společnosti určených případech spojuje vznik, změnu nebo zánik takových vztahů.“

větších domech s desítkami vlastníků jednotek, těžko dosažitelné. Podnětem lze rozumět návrh na svolání shromáždění předaný statutárnímu orgánu společenství. Je-li tento nečinný a shromáždění nesvolá ve lhůtě nebo bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě určené stanovami, je nutné vyjít z úpravy konkrétních stanov.

Shromáždění se dle vzorových stanov svolává písemnou pozvánkou, která musí být nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění doručena všem členům společenství a současně musí být vyvěšena na domovní vývěsce společenství v domě. Pozvánka musí obsahovat tyto údaje:

- a) datum a hodinu konání shromáždění,
- b) místo konání,
- c) program,
- d) místo, kde se členové mohou seznámit s podklady (pokud nejsou k pozvánce připojeny).

Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. To platí jen v případě, kdy zákon nebo stanovy nevyžadují přijetí kvalifikovanou většinou, nebo dokonce jednomyslnost vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§8 odst.2 BytZ). Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Jakákoliv analogie s náhradním jednáním valné hromady s. r. o. nebo a. s. nebo členské schůze družstva tu není možná. Předepsaný počet hlasů platí bezvýjimečně vždy a nelze ho nikdy a nijak snižovat.

Pro přijetí usnesení, kterým se volí nebo odvolává statutární orgán nebo jeho člen, se vyžaduje nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Tříčtvrtinové většiny přítomných vlastníků jednotek je třeba k rozhodnutí uvedeným v §11 odst.4 Byt Z, tedy ke přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle §9a odst.2 BytZ. Stejně, tj. tříčtvrtinové většiny, avšak počítané ve vztahu k celkovému počtu všech vlastníků jednotek, je třeba v případě, jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební

úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a v případech uvedených v §13 odst.3 BytZ. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby a změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení podle odstavců 2 a 4 §9 BytZ souhlasu všech vlastníků jednotek.

Stanovy mohou zakotvit i vyšší počet potřebných hlasů nebo dokonce jednomyslnost v těch případech, kdy zákon vyžaduje prostou či kvalifikovanou většinu. Toto však nemohu doporučit. I tak vznikají v praxi potíže s přijetím usnesení již při zákonem daných pravidlech. Důvodem je leckde převažující pasivita vlastníků jednotek, takto by mohlo dojít k omezení nebo dokonce znemožnění řádné funkce shromáždění.

Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Toto ustanovení lze však použít pouze v těch případech, kdy se jedná o záležitost, kterou objektivně rozhodnout jde a bez níž by nebylo možno objektivně a v souladu se zákonem činnost společenství zajistit. Myslím si, že takovou záležitostí není např. nahrazení vůle vlastníků při přijímání stanov. Musí jít o otázku, kterou má shromáždění řešit dle zákona nebo dle stanov a nemůže ji při hlasování rozhodnout. Soud při jejím posouzení musí dojít k závěru, že je zde nutnost o takové otázce rozhodnout, musí mít možnost tuto otázku objektivně posoudit. Aktivně legitimován je zde vlastník kterýkoli. tedy ten, který na shromáždění hlasoval pro i proti, i ten, který se hlasování zdržel nebo na něm nebyl vůbec přítomen. Ze zákona není zcela jasné, zda jde i pro tento případ použít poslední větu v rámci §11 odst.3 BytZ. Ta říká, že právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. Domnívám se, že ano, zákonodárce zde dle mého názoru myslel i lhůtu od nepřijetí rozhodnutí, nejenom od jeho přijetí.

3.1.2 ŽALOBA PŘEHLASOVANÉHO VLASTNÍKA, NEPLATNOST USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ

Jde-li o záležitost důležitou, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat, aby o ní rozhodl soud. Právo je nutné uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak zanikne. Zde je aktivně legitimován pouze vlastník jednotky, který byl na shromáždění přehlasován, za splnění podmínky, že jde o záležitost důležitou. Domnívám se, že rozšiřující výklad není v tomto případě na místě. Jedná se tedy pouze o vlastníka jednotky, který na shromáždění účasten byl, hlasoval a byl přehlasován. Nesouhlasím se stanoviskem, že aktivně legitimován je zde i vlastník jednotky, který se shromáždění nezúčastnil vůbec.⁵⁶

Jestli se jedná o záležitost důležitou, bude řešeno v závislosti na okolnostech toho kterého případu. Může jít např. o návrh „*aby bylo v domě zřízeno schodišťové madlo z důvodu nepříznivého zdravotního stavu žalobkyně*“.⁵⁷ Možnost domáhat se ochrany u soudu lze chápat i ve smyslu správy pozemku, který je vlastněn spoluvlastníky resp. vlastníky jednotek. Za důležitou záležitost tak půjde zřejmě tehdy, bude-li shromáždění rozhodovat o věcech patřících do jeho výlučné působnosti, pro jejichž schválení je předepsána kvalifikovaná většina. Lze říci, že by se tak mohlo jednat např. o odložení vyúčtování záloh na několik let, rozhodnutí o ustanovení stanov zvyšující či snižující pravomoci výboru, rozhodnutí o opravě fasády domu apod. Doporučuji pojem důležité záležitosti upravit ve stanovách výši vynaložených nákladů. Vlastníci jednotek tak při případném sporu alespoň naznačí soudu, co sami považují ve svém domě konkrétně za důležité.

Soud v řízení o žalobě přehlasovaného vlastníka nebude řešit otázku platnosti usnesení, nýbrž otázky věcné, mj. např. i správnost a účelnost rozhodnutí. Podmínkou tohoto řízení je mj. platnost usnesení soudem meritorně zkoumaného co do věcné stránky. Pasivně legitimováno je zde dle mého názoru samo společenství. Orgán společenství, shromáždění, přijalo konkrétní rozhodnutí a přehlasovalo

⁵⁶ Toto stanovisko zastává HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Praha: IFEC, 2003

⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2004 č.j. 28 Cdo 2381/2002-77

vlastníka. Žalobu nelze dle mého mínění podat proti jednotlivým členům společenství, vlastníkům jednotek. Soud zde totiž nahradí svým rozhodnutím rozhodnutí orgánu společenství, nebude svým usnesením nahrazovat vůli jednotlivých vlastníků jednotek, ale změni usnesení shromáždění jako orgánu společenství.

Zajímavý je vývoj judikatury v oblasti pasivní legitimace dle §11 odst.3 BytZ . Pasivní legitimace byla dle judikatury Nejvyššího soudu ČR dána ostatním spoluvlastníkům domu, nikoliv společenství, ačkoliv tvořilo na shromáždění svou vůli. „Podle názoru odvolacího soudu ze znění §11 odst.3 BytZ plyne, že spor dle tohoto ustanovení je sporem spoluvlastnickým. Plyne to ze spoluvlastnické koncepce zákona a svědčí o tom dikce tohoto ustanovení, obdobná dikci §139 odst.2, 3 ObčZ. Proto jsou zde pasivně legitimováni ti, kdo mají právo hlasovat, tedy členové společenství, nikoliv společenství samo. Společenství vlastníků jednotek právo ke společným částem domu ani k jednotkám nemá, dle §9 BytZ zajišťuje jen správu domu (podle rozhodnutí společenství případně soudu).“⁵⁸ Ústavní soud ovšem poněkud “pozměnil“ právní názor Nejvyššího soudu ČR, ve svém nálezu I. ÚS 646/04:⁵⁹ „Hlasování vlastníků jednotek dle §11 odst.3 BytZ 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. V konečném důsledku se vytvořila vůle společenství, a dle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána pasivní legitimace v případném sporu dle §11 odst.3 i. f. BytZ. Nemá-li společenství vlastníků jednotek právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek.“

Vzniká otázka, zda BytZ obsahuje speciální úpravu případné neplatnosti rozhodnutí shromáždění. Tedy jestli ustanovení §11 odst.3 umožňuje jediný způsob, kterým se lze domáhat nápravy rozhodnutí, s nímž osoba (fakticky jedinec vlastník jednotky) nesouhlasí. Jde tedy o zvláštní postup, obdobně jako např. v §242 ObchZ u bytového družstva. Druhou výkladovou variantou je, že jde jen o další způsob řešení,

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.6.2004 č. j. 28 Cdo 2381/2002-77

⁵⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005 sp. zn. I. ÚS 646/04

který má vést k nahrazení rozhodnutí shromáždění. Jde dle tohoto názoru o obdobný případ jako při rozhodování podílových spoluvlastníků dle §139 odst.3 ObčZ, který existuje vedle obecné možnosti napadnout rozhodnutí shromáždění žalobou dle § 80 OSŘ. Z dosavadní judikatury nelze dojít k prakticky žádným závěrům, kterou variantu upřednostnit.

Přikláním se k variantě první. Postup dle §11 odst.3 BytZ je dle mého názoru jedinou možností, jak projevit nesouhlas s rozhodnutím shromáždění. Úprava obsahuje osobu legitimovanou k podání návrhu, důvody a lhůtu, do kdy je nutno návrh podat. Je tedy obdobná s řešením problematiky u jiných právnických osob (družstvo, a. s., s. r. o.). Nemyslím si, že by byla jen paralelou k řešení sporů mezi spoluvlastníky. V zájmu společenství by měla být možnost vyjádřit nesouhlas s rozhodnutím shromáždění poměrně úzka, protože jde o účelové sdružení osob spojených majetkem. Je nutno omezit možnost nekonstruktivního, záměrného narušování chodu této právnické osoby. Právo podat návrh u soudu je upraveno prekluzivní lhůtou právě z toho důvodu, že po této lhůtě již rozhodnutí nelze zpochybnit. Jde zde o zakotvení právní jistoty.

Jsem si vědoma i nedostatků prosazování tohoto názoru. Úprava řeší jen poměrně malý okruh případů, které mohou nastat. Neřeší rozpor rozhodnutí shromáždění se zákonem či stanovami, neřeší chyby v procesu svolávání shromáždění, jeho rozhodování. Tedy kdy např. usnesení nebylo přijato předepsanou většinou, vlastník jednotky nebyl pozván apod. Namítána je i nutnost poskytnout soudní ochranu ve vztahu k rozhodnutí ke shromáždění všem osobám, které na tom mají právní zájem, nejenom vlastníkům jednotek. Aktivně legitimováni by byly dle druhé varianty všechny osoby, které osvědčí naléhavý právní zájem na věci samé (§80 písm.c) OSŘ). Tím by se však dle mého názoru okruh aktivně legitimovaných osob rozevřel do neúnosné šíře, což nelze připustit. Můžeme doufat, že se judikatura bude výkladem této otázky do budoucna zabývat a zajistí nám tak jasnější pohled na tuto důležitou problematiku.

3.1.3 VÝBOR SPOLEČENSTVÍ A POVĚŘENÝ VLASTNÍK

Výbor společenství je výkonným a statutárním orgánem společenství. Je volen shromážděním vlastníků jednotek. Jestliže není výbor zvolen, plní jeho funkci ten vlastník jednotek, kterého shromáždění pověřil výkonem funkce výboru (pověřený vlastník). Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku (§9 odst.9 BytZ).

Úprava statutárního orgánu společenství je minimální. Působnost statutárního orgánu můžeme vymezit obecně a pozitivně tak, že činí jménem společenství právní jednání ve všech věcech (§20 odst.1 ObčZ). Negativně lze jeho působnost definovat tak, že nemůže vykonávat primárně tu působnost, k níž je společenství coby právnická osoba nezpůsobilé, a sekundárně tak, že nemůže činit ta jednání, která náleží do působnosti jiného orgánu společenství. Bez ohledu na předmět činnosti zapsaný v rejstříku společenství není společenství oprávněno jednat v žádném ohledu nad rámec své právní způsobilosti vymezený v §9 odst.1 a §9a BytZ. Právní jednání učiněná v rozporu s tím by byla nulitní (nicotná). Tím není dotčena trestní, správní a civilní odpovědnost členů statutárního orgánu, který takto jednal.

Výbor společenství je kolektivním statutárním orgánem, jeho rozhodnutí jsou projevem vůle více osob. Dle zákona musí mít alespoň tři členy. Počet členů výboru je nutno ve stanovách vymezit konkrétním číslem, tedy jasně a přesně. Otázkou je situace, kdy stanovy společenství přijaty nejsou nebo ještě nenabýly účinnosti a společenství se tedy bude řídit stanovami vzorovými. Ty říkají, že výbor má mít členy alespoň tři, což je dle mého názoru zcela nedostačující. Neupravují, kolik členů může mít výbor maximálně. Lze si tak v reálném životě představit příklad výboru třeba s členy třiceti. To právní jistotě nenahrává, obtížné by bylo i určení, jak se bude tvořit vůle výboru. Pochybnosti také může vzbuzovat myšlenka, zda členy výboru mohou být pouze vlastníci jednotek, nebo i osoby další. U pověřeného vlastníka je dle mého názoru situace zřejmá, napovídá nám to název této funkce. U výboru to však jasné není, zákon výslovně neuvádí omezení, dle kterého by členem výboru mohl být jen vlastník jednotky. Vzorové stanovy se od tohoto pravidla částečně

odchylují. Připouští, aby se členem výboru stal nikoliv vlastník jednotky, ale jeho zmocněný zástupce, pokud je jím právnická osoba. Vzorové stanovy také v čl. VI. odst.2 uvádí, že členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům. Domnívám se přesto, že členem výboru tedy může být i jiná osoba než pouze vlastník jednotky.⁶⁰ Jinak by totiž bylo znemožněno, aby se alespoň tímto statutárním orgánem (jeho členem) stala např. třetí osoba, která na základě smlouvy působí jako externí správce. Mohlo by se však jednat i o aktivní a pro společenství angažovanou osobu, která jednotku fakticky užívá, přesto jejím vlastníkem není (např. dítě vlastníků).

Nejasná je též skutečnost, zda mohou být členem výboru resp. pověřeným vlastníkem rovněž právnické osoby. Dle mého mínění ano. Zákon to nevyklučuje, vzorové stanovy obsahují úpravu odlišnou. Právnická osoba může být vlastníkem jednotky, může být tedy členem výboru společenství. Práva a povinnosti spojené s jeho funkcí bude vykonávat statutární orgán této právnické osoby.

Na rozdíl od obchodních společností či družstev není zákonnou podmínkou pro výkon funkce statutárního orgánu např. bezúhonnost, což považuji za veliký nedostatek. Ve světě je přitom běžné, že se přinejmenším trestněprávní a konkursněprávní bezúhonnost funkcionářů společenství vyžaduje. I tyto podmínky je možno zakotvit ve stanovách, jestliže nebudou v rozporu se zákonem. Pro praxi lze tuto možnost bezpochyby podpořit.

Zákon stanoví maximální délku funkčního období výboru na pět let, stanovy mohou určit funkční období kratší. Zde se projevují problémy v tom, zda se tento časový limit vztahuje na jednotlivé členy výboru, nebo na výbor jako celek. Domnívám se, že zákonodárce měl na mysli funkční období výboru jako kolektivního orgánu, tedy jako celku. Formulace zákona zní "funkční období výboru". Kdyby bylo záměrem zákonodárce stanovit toto funkční období pro jednotlivé členy samostatně, mohl použít díky obvyklou u jiných právních forem s kolektivním orgánem (např. dle §194 odst.1 ObchZ funkční období jednotlivých

⁶⁰ Opačného názoru je Nováková, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek. Praha: BOVA POLYGON, 2007

členů představenstva akciové společnosti určují stanovy). Při počátku doby, po kterou má trvat funkční období, je třeba vycházet z časového údaje, kdy byl tento orgán v souladu se zákonem a stanovami zvolen. Pokud tedy po prvotní volbě dojde ve výboru ke změně osob, bude se jednat již jen o doplňující volbu do již existujícího výboru s danou dobou funkčního období jako celku.⁶¹

Členy výboru volí a odvolává shromáždění, a to nadpoloviční většinou všech hlasů. Na schůzi shromáždění musí být přítomni vlastníci jednotek s většinou hlasů, při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. BytZ neurčuje způsob provedení volby, může tedy být tajná i veřejná. Dle vzorových stanov orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění vlastníků může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů rozhodnout, že se bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví i postup pro tajné hlasování.

Výbor podle vzorových stanov jako výkonný orgán společenství řídí a organizuje běžnou činnost společenství ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou věcí, které jsou podle BytZ a vzorových stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo jde-li o věc, o níž si shromáždění rozhodnutí vyhradilo. Výbor je podle vzorových stanov schopný usnášení za přítomnosti nadpoloviční většiny všech jeho členů. Rozhoduje většinou hlasů přítomných členů. Každý člen výboru má jeden hlas.

Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru. Tato ustanovení jsou kogentní a nelze je měnit odlišnou úpravou ve stanovách. Jde o obdobnou právní úpravu, jaká je u družstev vytvářejících představenstvo (§243 odst.3 ObchZ). Jde o zesílenou právní ochranu členů společenství i třetích osob před úkony jedné osoby. Na rozdíl od družstev se však nejedná pouze o úkony, pro něž je písemná forma předepsána, tedy určena právními předpisy. Jde o veškeré právní úkony činěné písemnou formou. V dispozici úpravy stanov jsou pak další funkce členů výboru, jako např. funkce tajemníků, místopředsedy apod. S funkcí místopředsedy výslovně počítají vzorové stanovy, dle

⁶¹ O volbě výboru pojednává více Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005

nich výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

Pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství v těch případech, kdy není zvolen výbor, ačkoliv se shromáždění o volbu výboru pokoušelo. Jde o statutární orgán monokratický, jeho vůle je tedy projevována přímo. Plní stejné úkoly jako výbor, o jeho volbě platí to, co bylo řečeno o volbě výboru. Odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru. U písemných právních úkonů stačí jeho podpis.

BytZ nestanoví žádnou speciální odpovědnost pro funkcionáře společenství, včetně statutárního orgánu. Odpovědnost statutárního orgánu je třeba rozlišit na odpovědnost občanskoprávní a odpovědnost ostatní. Statutární orgán nebo jeho každý člen je odpovědný občanskoprávně a též trestněprávně a správněprávně, jestliže při výkonu funkce spáchá trestný čin, přestupek popř. jiný správní delikt. Jestliže statutární orgány při výkonu funkce způsobil škodu, odpovídá za ni dle §420 a násl. ObčZ.

Právní úprava zániku funkce statutárního orgánu nebo jeho člena u společenství prakticky chybí. BytZ obsahuje pouze ustanovení o vzniku funkce v důsledku volby (§9 odst.12 BytZ).

Zákon výslovně nestanoví, zda má statutární orgán nebo jeho členové právo na odměnu za výkon funkce. Povinnost poskytovat odměny za výkon funkce není stanovena, zároveň to však není zakázáno. Funkce člena výboru může být tedy čestná nebo mohou vyšší odměny určovat stanovy. Zejména u domů s větším počtem jednotek lze druhou variantu jednoznačně doporučit.

3.2 FAKULTATIVNÍ ORGÁNY

Vedle povinně vytvářených orgánů BytZ umožňuje, aby si členové společenství vytvořili i další, tedy fakultativní orgány. Dle §9 odst.7 písm.c) BytZ jsou orgány společenství i další orgány dle stanov společenství. Zákon ponechává na uvážení shromáždění, zda a popř. jaké orgány zřídí. Zřízení se děje příslušnou úpravou ve stanovách a následně volbou člena nebo členů těchto orgánů. Žádnému

z těchto orgánů však nelze svěřit působnost, kterou zákon svěřuje některému z obligatorních orgánů společenství. Působnost těchto orgánů může zahrnovat otázky, které vůbec do působnosti jiných orgánů nespádají, otázky, které spadají do nevýlučné působnosti jiných orgánů a na základě stanov byly na fakultativní orgán přeneseny. Dále to mohou být otázky v nevýlučné působnosti obligatorních orgánů delegované na fakultativní orgán rozhodnutím obligatorního orgánu.

Pokud společenství zřídí takovéto orgány, měl by být ve stanovách upraven jejich název, předmět působnosti, počet členů orgánu, funkční období a způsob svolávání a jednání. BytZ výslovně uvádí v § 9 odst.14 písm.c), že stanovy musí obsahovat orgány společenství, jejich práva a povinnosti, způsob jejich svolávání. Stanovy tedy pro tento případ nezbytné minimum nutných údajů. Jak zřízení, tak i zrušení těchto orgánů je možné pouze změnou stanov. Tyto orgány nelze zřizovat jinak, takové rozhodnutí by bylo nulitní, resp. pro rozpor se zákonem neplatné. O změně stanov rozhoduje shromáždění, musí být usnášeníschopné, k přijetí usnesení je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

I zde vzniká otázka, že vůbec lze ve fakultativních orgánech společenství připustit účast i jiných osob, než vlastníků jednotek. Domnívám se, že ano. Bude ovšem nutné upravit ve stanovách okruh osob, které se mohou tímto orgánem stát, včetně dalších případných kritérií (jako kvalifikace, neslučitelnost funkcí apod.).

V praxi se může jednat o orgány s kontrolní pravomocí i s pravomocí výkonnou, mohou plnit funkci pomocnou či poradní. Vždy je nutno přihlédnout k potřebám konkrétního domu, konkrétního společenství. Nejčastěji konstruovaným orgánem bývá v praxi orgán kontrolní, např. kontrolní komise či dozorcí rada. Vzorové stanovy výslovně uvádějí kontrolní komisi a revizora. V běžném životě by se ale jistě uplatnily i orgány další. Lze tedy zřídit orgán který by se např. zabýval stížnostmi vlastníků, řešením jejich podnětů nebo který by zajišťoval komunikaci s dlužníky společenství a snažil se případné dluhy na zálohách a příspěvcích na činnost společenství vymáhat. Možné by bylo zřídit orgán vyřizující reklamace z vadných dodávek pro společenství apod.

4 STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

4.1 OBECNÉ POJEDNÁNÍ O STANOVÁCH

Stanovy společenství vlastníků jednotek jsou základním dokumentem společenství jako právnické osoby, můžeme je označit za jakousi ústavu společenství. Jsou nezbytným předpokladem pro funkci společenství jako právnické osoby. Závěry o právní povaze stanov obchodních společností lze analogicky použít i na stanovy společenství. Společenství vlastníků je také soukromoprávní korporací, proces konstituování stanov a proces jejich změn je zde shodný. Stanovy společenství lze zařadit mezi zakladatelské dokumenty. Tento význam ovšem do značné míry ztrácí tím, že společenství fází založení neprochází a vzniká přímo ze zákona na základě naplnění zákonem předvidaných skutečností, bez ohledu na přijetí či nepřijetí stanov. Stanovy jsou označovány za smlouvu *sui generis*, což všeobecně přijímá teorie i judikatura.⁶² Jsou přijímány zákonem danou procedurou, jejíž nedodržení je sankcionováno neplatností přijetí či změny stanov.

Stanovy lze vymezit jako základní vnitřní dokument společenství, který upravuje vnitřní právní režim společenství. Regulují a určují vztahy mezi vlastníky jednotek navzájem, jejich práva a povinnosti, vymezují orgány společenství a jeho vnitřní organizaci a řadu dalších zákonem určených skutečností. Prostřednictvím určení statutárního orgánu a způsobu jeho jednání navenek prvek vnitřního režimu znamená i vymezení vnějšího způsobu jednání společenství. Stanovy mají povahu konstitutivního aktu, kterým se stávají na základě rozhodnutí ustavujícího či pozdějšího shromáždění, jemuž přísluší zákonem dané oprávnění k autonomní úpravě některých vnitřních poměrů společenství. Zavazují společenství a všechny jeho členy. Jedná se o jediný vnitřní předpis společenství, který je u společenství upraven výslovně. Společenství může přijmout i jiné vnitřní předpisy, ty však musí být v souladu se zákonem a se stanovami.

Stanovy společenství jsou výlučně přijímány a měněny shromážděním vlastníků jednotek, rozhodování o nich je v jeho výlučné působnosti, kterou nelze

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 8. 2003 sp. zn. 29 Odo 146/2003

převést na jiný orgán. K přijetí usnesení o schválení i změně stanov je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů (§11 odst.4 BytZ). Tato kvalifikovaná většina nemůže být úpravou ve stanovách snížena a domnívám se, že ani zvýšena. Zákon stanoví nutné kvorum pro přijetí výslovně, bez možnosti jakékoliv dispozice. Nestanoví možnost nejméně tříčtvrtinové většiny, stanoví tuto většinu jako jedinou možnou a nutnou. Schválení prvních stanov je obligatorní náležitostí jednání ustavujícího shromáždění. Ustavení společenství však není na tomto schválení stanov závislé. Nejsou-li stanovy schváleny, budou se právní poměry společenství řídit stanovami vzorovými. Změna stanov je přípustná kdykoliv za trvání společenství. Zrušit je však může společenství pouze tehdy, pokud ke dni účinnosti zrušení starých stanov budou nahrazeny stanovami novými.

Z hlediska skutečností obsažených ve stanovách lze jejich náležitosti dělit na povinné, tj. takové, které musí být ve stanovách upraveny obligatorně a nepovinné, jejichž úprava ve stanovách je věcí volné úvahy shromáždění společenství. Obsahové náležitosti stanov jsou v zákoně stanoveny pouze v nezbytné míře, a to s přihlédnutím ke zkušenostem bytových družstev a k zahraničním úpravám. Obligatorními náležitostmi stanov jsou tyto údaje (§9 odst.14 BytZ):

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

Zákon výslovně možnost fakultativních náležitostí stanov neurčuje. Lze je avšak dovodit z formulace zákona, dle níž zákon výslovně říká, které náležitosti ve stanovách být musí, aniž by výslovně zakazoval náležitosti další. Bude se jednat o např. úpravu administrativních otázek, podrobnější nakládání s majetkem společenství atd. Pro řádný a bezproblémový chod společenství lze tímto způsobem

doporučit i podrobnější úpravu práv a povinností členů společenství. To platí zejména pro společenství s vyšším počtem členů.

Důležitá je pro tuto oblast správná odpověď na otázku, zda mohou stanovy zřizovat členům společenství práva a ukládat povinnosti ve větším rozsahu, než stanoví zákon. Existují zde dva názorové proudy. První tvrdí, že taková úprava možná není. Stanovy mohou existující práva a povinnosti pouze konkretizovat. Přikláním se k názoru druhému, který říká, že členům společenství práva a povinnosti ve větším rozsahu ukládat lze. Tyto ovšem musí vycházet ze zákona, musí být přiměřené, v souladu s dobrými mravy a též s účelem zákona. Vyloučeno je však ve stanovách upravovat jakékoliv sankce, pokuty a penále, které by měly být ukládány za porušení některých povinností vlastníka jednotky, např. za neplacení zálohy na správu domu. Takováto ujednání se v reálném životě často objevovala, ustanovení o různých sankcích za nesplnění povinností byla do stanov hojně zakotvována. Zákon to však nedovoluje, takové ujednání by bylo absolutně neplatné pro rozpor se zákonem (§39 ObčZ).

4.2 POVAHA VZOROVÝCH STANOV - NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 322/2000 Sb. A 371/2004 Sb.

Dle čl. 78 Ústavy ČR (zákon č. 1/1993 Sb. v platném znění) může vláda ČR vydávat nařízení vlády k provedení zákona a v jeho mezích. Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek byly vydány nařízením vlády č. 322/2000 Sb., jako příloha tohoto nařízení. Bohužel však nebyly zcela v souladu již se zněním BytZ platným v době jejich přijetí, objevovaly se zde mnohé rozporné skutečnosti. Některá ustanovení byla v rozporu se zákonem, některá byla nepřesná nebo ve vztahu k zákonu neurčitá. Dále v průběhu času nerefletovaly důležitou novelu BytZ, novelu zákona č. 451/2001 Sb., ani novely další. Následovalo tedy přijetí vzorových stanov nových, a to nařízením vlády č. 371/2004 Sb. Došlo jistě ke zlepšení stavu, nová zákonná ustanovení byla do těchto vzorových stanov zakotvena. Nadále ale i tyto vzorové stanovy trpí četnými a mnohdy závažnými vadami.

Nařízení vlády č. 322/2000 Sb. ve svém §1 obsahovalo zásadní ustanovení pro použití vzorových stanov. Toto ustanovení říká, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek se jeho právní poměry řídí vzorovými stanovami uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Již v tehdejší době vyvolalo toto ustanovení mnohé rozpaky. Následně vydané nové vzorové stanov (nař. vlády č. 371/2004 Sb.) toto ustanovení přejaly. Nově zavedly jen použití vzorových stanov i do té doby, než vlastní stanovy společenství nabudou účinnosti. Vyřešily však skutečnost další, a to závaznost obligatorních náležitostí stanov vyjmenovaných v §9 odst.14 BytZ. Dle §1 odst.2 nař. vlády 371/2004 Sb., neobsahují-li stanovy společenství, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v §9 odst.14 BytZ, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov uvedených v příloze k tomuto nařízení.

Domnívám se, že institut vzorových stanov v platném znění je přinejmenším pochybný. Zákonodárce se zde asi inspiroval závaznými vzorovými stanovami stavebních bytových družstev. Závaznost těchto vzorových stanov byla zrušena v roce 1988. Snahou zákonodárce jistě bylo vytvořit vhodný vzor pro tvorbu stanov vlastních, vzorové stanov se také ostatně proto tvoří. Mohlo se jednat i o snahu tímto způsobem vyřešit nedostatky úpravy zákonné. Vzorové stanov společenství jednotek v současném znění však vyvolávají řadu otázek. Úprava vnitřních poměrů právnické osoby právním předpisem o síle nařízení vlády je nevhodná, domnívám se, že se zde měla jednoznačně použita forma zákona. Pokud by došlo k soudnímu sporu, v němž by soud měl řešit jako otázku právní závaznost vzorových stanov, lze soudit, že je povinností soudu odmítnout postupovat a rozhodovat dle vzorových stanov. Soud je vázán pouze zákonem, nikoliv podzákonným právním předpisem (čl. 95 odst.1 Ústavy ČR).

Není jasné, zda vzorové stanov platí již před první schůzí společenství a před zvolením orgánů.⁶³ Právní poměry společenství se mají řídit vzorovými stanovami až tehdy, jestliže shromáždění vlastní stanovy neschválí. Dle §9 odst.9 BytZ pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto

⁶³ Touto otázkou se zabývá Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005

orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Podobně zřejmě bude platit, že vzorové stanovy mohou začít platit až poté, kdy budou zvoleni členové statutárního orgánu společenství. Toto však vzorové stanovy nerespektují. Mají platit ještě předtím, než mohou být vlastní stanovy společenství vůbec přijaty.

Další praktické problémy vyvolává §1 odst.2 nařízení vlády 371/2004 Sb. Při absenci obligatorních náležitostí vzorových stanov ve vlastních stanovách společenství se mají právní poměry společenství řídit příslušnými ustanoveními vzorových stanov. Jedná se o zejména úpravu práv a povinností orgánů společenství, způsob nakládání s majetkem společenství a způsob úhrad nákladů spojených se správou domu. Zákonodárce nepředpokládal v praxi obtíže, toto řešení se mu zdálo být nejvhodnější. Bohužel se však ukázalo, že tak může dojít k velice nepřehledné situaci. Kombinace vlastních stanov s vzorovými stanovami může být obtížně čitelná, nemusí být zjevné, která úprava platí. Mohlo by tak dojít nepříjemnému promíchání stanov, což jistě není pro jejich praktickou aplikaci usnadňující postup.

Na právní povahu vzorových stanov jsou názory i velmi radikální. Např. T. Dvořák uvádí že *„právní úprava je zcela neakceptovatelná. Neomluvitelnost této úpravy je v tom, že se zde vnucuje vlastníkům jednotek něco proti jejich vůli, čímž se nejen že nerespektuje jejich vůle, ale předně se zasahuje i ničím neospravedlnitelným způsobem do výkonu jejich vlastnických práv a povinností.“*⁶⁴ Domnívá se dokonce, že tato úprava je protiústavní. Dle mého mínění vzorové stanovy v některých ustanoveních meze svého oprávnění skutečně překračují. Jsou všem společenstvím oktrojovány, platí od vzniku společenství. Jejich platnosti tak nelze zabránit. Aby společenství mohlo přijmout stanovy vlastní, musí nejprve vzniknout a svolat první schůzi shromáždění. Do této doby budou vzorové stanovy platit. Vláda tak svým nařízením v časovém úseku vnucuje společenství či vlastníkům jednotek úpravu vztahů, která jde nad zákonnou úpravu. V obecné rovině tak narušuje svobodu rozhodování společenství.

⁶⁴ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 298

5 NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ

Dne 24. 1. 2008 projednala Legislativní rada vlády návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor (zákon o vlastnictví bytů) a návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o vlastnictví bytů. Nová úprava by měla výrazně přispět k hladšímu fungování společenství vlastníků jednotek zejména v domech, kde je větší množství jednotek. Při zpracování zákona vycházelo Ministerstvo pro místní rozvoj z podrobné analýzy dosavadní právní úpravy obsažené v BytZ i v jeho v prováděcím předpise, kterým je nařízení vlády č. 371/2004 Sb. V rámci těchto analytických prací byla zpracována také komparativní studie české právní úpravy s právní úpravou vlastnictví bytů v některých evropských i mimoevropských zemích s cílem využít takových řešení, která by odpovídala právnímu prostředí v České republice.

V předkládací zprávě k návrhu zákona předkladatel uvádí, že při jeho zpracování vycházel v podstatě ze schváleného věcného záměru (usn. vlády č. 293 z 16. 3. 2005), avšak došlo k jeho přepracování na základě následných odborných diskusí, dále podle dalších poznatků z praxe a také s přihlédnutím k záměrům rekodifikace ve sféře občanského práva.

Nezbytnost navrhované právní úpravy v jejím celku je dána vyjmenovanými problémy bytového vlastnictví. Je zde zdůrazněna nutnost vytvořit právní pojem "vlastnictví jednotky" tak, aby bylo zřejmé, že jde o vlastnictví bytu či nebytového prostoru spolu s podílovým spoluvlastnictvím na společných částech domu, tvořící vzájemně spojený celek. Dále je zmíněna problematika pojmu správa společných částí domu a pozemku. Vymezení působnosti a způsobu přijímání usnesení orgánů společenství je dle předkladatele v dosavadním zákonu pro praxi příliš složité. Je potřebné také vytvořit větší prostor pro uplatňování projevu vůle vlastníků jednotek při tvorbě stanov společenství. Dále jsou zmíněny současné obtíže při určování společných částí domu. Hovoří se i o potížích týkajících se majetkového postavení společenství a jeho hospodaření, včetně otázek příjmů společenství a otázek daňových. Zejména z uvedených důvodů je dle předkladatele nezbytné přijmout nový zákon o vlastnictví bytů, v němž budou uplatněny také koncepční změny, takže pojetí návrhu nového zákona přesahuje možnosti pouhé novelizace.

Po diskuzi v Legislativní radě vlády vzal předkladatel obě předlohy zpět k přepracování. Návrhy zákonů projednaly pracovní komise Legislativní rady vlády pro právo finanční, soukromé a pro právo správní. Ve všech komisích byly k návrhu zákona uplatněny připomínky. Nejen legislativně-technické, ale i obsahové.⁶⁵

Dále se budu věnovat ve stručné formě několika ustanoveními návrhu, která považují za nejdůležitější a klíčová pro další vývoj úpravy společenství vlastníků jednotek.

Oproti dosavadní úpravě je správa domu a pozemku vymezena podrobněji tak, aby byla blíže určena vymezená (resp. omezená) právní subjektivita společenství. Současně je stanoven zákaz podílet se na podnikání či být společníkem či členem jiných právnických osob, kromě výjimek výslovně (v §54) určených. Oproti dosavadnímu zákonu je tak vymezení správy domu a pozemku navrhováno v zásadě širší podobě, neboť jedním z důležitých účelů zákona je právě vymezení společných činností, které představují správu domu a pozemku v celém rozsahu. S touto úpravou mohu souhlasit. Přesné určení právní subjektivity společenství je důležité. Můžeme zde pozorovat pokračování "trendu" rozšiřování pojmu správy domu, od původního znění BytZ až po návrh zákona předloženého.

Návrh nově zavádí pojem vymezené společné části domu vedle stávajícího pojmu společné části domu. Současně se vytváří právní fikce, podle níž v případě, že se neprokáže, že jde o jednotku, má se za to, že jde o společnou část domu. V tomto případě mne zaujalo to, že návrh i přes řadu problémů v praxi úpravu nezjednodušuje, ale naopak ji dosti ztěžuje. Důvodová zpráva k návrhu tvrdí, že při zachování dualistického pojetí bytového vlastnictví se výrazným způsobem zpřesňuje a doplňuje vymezení obou předmětů bytového vlastnictví, tj. společné části domu a jednotky spolu s jejími součástmi. Ano, o zpřesnění jistě jde, druhou věcí je ale otázka, za jakou cenu. Nemyslím si, že úporný výčet jakýchkoliv předmětů, zařízení či obecně skutečností v tak tvárném a obsažném prostředí jako je budova, dům, je vhodný. Vždy existuje veliké riziko, že zákonodárce na určitou skutečnost pozapomene. Jednotkou se dle §6 návrhu zákona rozumí jedna nebo více místností,

⁶⁵ Návrhem zákona se důkladně zabývá Oehm, J. Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj, 2008, č. 3

zabírající jedno nebo více podlaží nebo části téhož, které jsou vymezeny a ohraničeny zdmi, podlahou, stropem, vnějšími okny, vstupními dveřmi a dalšími společnými částmi domu. Vlastník si bude moci v kombinaci s obsáhlým, ale opět ne úplným výčtem společných částí domu a vymezených částí domu jen těžko představit, co je v jeho výlučném vlastnictví a co již spadá do částí domu společných. Předkladatel asi nezažil problémové situace v běžném životě s vymezením společných částí domu dle BytZ v platném znění. Toto vymezení je nepřesné, v návrhu nového zákona se v této oblasti najdou jistě také holá místa. K tomu předkladatel přidal komplikovaný způsob vylíčení společných částí domu, rozdělených na dvě kategorie, což při vzájemné kombinaci může vést k neočekávaným a krajně nepříjemným obtížím..

Návrh předpokládá, že společenství bude vznikat v případech v zákoně uvedených sice povinně, nikoliv však automaticky ze zákona (ex lege) jako dosud. Bude vznikat procesem založení a vzniku, přičemž společenství by vznikalo zápisem v rejstříku společenství, kterému by byl nově přiznán konstitutivní charakter. S tímto postupem se mohu ztotožnit, již dlouhou dobu teorie volala po tomto klasickém a osvědčeném způsobu založení právnické osoby. Bohužel však návrh obsahuje opět ustanovení, že pro vedení rejstříku společenství a jeho řízení budou platit obdobně pravidla obsažená v ObchZ a OSŘ, což není dle mého názoru dostatečné vymezení.

Orgány společenství zůstávají zachovány ve stávající podobě. Možnost zřízení kontrolní komise či revizora je stále fakultativní. V případě shromáždění vlastníků je důležitou změnou institut rozhodování mimo schůzi shromáždění v zákonem daných případech. Nedomnívám se, že je to vhodné řešení. V teorii bývá argumentována tato možnost jako usnadňující přijetí rozhodnutí. Dále se mi nezdá vhodné ustanovení §44 návrhu, které říká, že k přijetí usnesení se vyžaduje souhlas alespoň nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, pokud zákon nevyžaduje souhlas všech členů společenství. U schvalování některých otázek, kde dle současného znění BytZ stačí souhlas nadpoloviční většiny přítomných by to mohlo přispět ke ztížení rozhodování. Na druhou stranu ze zákona se v návrhu vypouští se všechna ustanovení (dosavadního zákona) o potřebě kvalifikované většiny.

S čím však nemožu souhlasit vůbec, je ustanovení §45 odst.2 návrhu zákona. Dle něj odmítne-li člen společenství bez závažných důvodů v případě uvedeném v odst.1 písm.a) tohoto ustanovení (nutný souhlas hlasy všech společníků v případě změny spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku) svůj souhlas nebo se nevyjádří, má právo společenství nebo kterýkoli člen společenství podat návrh soudu, aby nahradil projev vůle člena, který svůj souhlas odepřel či se nevyjádřil. Členové společenství jsou mnohdy pasivní, to je všeobecně známá věc. Na druhou stranu si ale dovedu představit v krajním případě až šikanující chování ostatních členů společenství, kteří budou mlčícím nebo nesouhlasícím vlastníku hrozit soudem, jen aby daný vlastník svůj souhlas vyjádřil. Není mi jasné, jak by případný soud posuzoval ony "nezávažné důvody", pro které vlastník jednotky souhlas nepodá. Pomoc by nám mohla nabídnout judikatura, její tvorba by ale jistě trvala řadu let, což není příliš vhodné řešení.

Nově se navrhuje umožnit, aby stanovy určily povinnost vlastníka jednotky platit majetkové sankce určené ve stanovách, při nesplnění výslovně ve stanovách uvedené povinnosti. Má jít o majetkovou sankci za porušení jiné povinnosti než je peněžní plnění, jde-li o povinnost výslovně uloženou vlastníkovu jednotky tímto zákonem. Majetková sankce může být uložena nejvýše do 5 000 Kč. Doposud byla možnost zavádění sankcí ve stanovách společenství hojně diskutována. Domnívám se, že toto řešení by mohlo v praxi za určitých podmínek uspět. Záleží na tom, jak řádně stanovy tuto povinnost zakotví.

Návrh zákona obsahuje širokou řadu pozměněných, upravených a i zcela nových skutečností. Není však mou možností pro rozsah této práce se jimi podrobněji zabývat. První ohlasy na návrh zákona nejsou příznivé. Zpravodajská zpráva hovoří o mimořádně těžkopádné úpravě, předloha je dle této zprávy dosti kasuistická a nepřehledná. Není to povzbuzující skutečnost. V tomto roce by dle předpokladů předkladatele návrh zákona měla projednat vláda a během roku i Parlament ČR tak, aby mohl zákon nabýt účinnosti od ledna 2009. Jestli by k tomu mělo dojít, bude třeba návrh rychle přepracovat. Domnívám se však, že rychlost není v tomto případě tou nejvhodnější pomocnicí ke zdárnému výsledku tak složité činnosti, jakou příprava nového zákona bezesporu je.

ZÁVĚR

Oblast bydlení v obecné rovině je kategorie poměrně komplikovaná a citlivá. Dotýká se bezprostředně každého z nás. V rámci okruhu vlastnictví bytů je zvláště významná otázka hospodaření a správy společné budovy, ve které jsou vymezeny jednotlivé byty nebo i nebytové prostory. Zákonem stanovená úprava pravidel hospodaření a správy se může jevit jako podstatná výhoda vlastnictví bytů oproti podílovému spoluvlastnictví.

Společenství vlastníků jednotek je velmi významným institutem bytového vlastnictví. Umožňuje za určitých podmínek spravovat bytové, ale i nebytové domy efektivně a ve prospěch vlastníků jednotek v nich vymezených. Pokud by úprava společenství vlastníků jednotek jako způsobu úpravy vztahů a postupů souvisejících se správou domu v BytZ neexistovala, znamenalo by to pro vlastníky jednotek nižší právní jistotu, co se týče způsobů správy domu a hrazení nákladů spojených se správou domu, jako tomu je u institutu podílového spoluvlastnictví upraveného v ObčZ.

Společenství vlastníků jednotek prošlo za dobu svého zavedení do českého právního řádu pestrým a zajímavým vývojem. Od skromných počátků v prvních domech se vyvinulo ve velmi používanou a známou formu zvláštní právnické osoby. Hojná většina současné bytové výstavby bude tento institut používat. Dnes je velmi moderní mít byt ve vlastnictví, tato forma bydlení zažívá novodobě nebyvalý rozkvět. Můžeme ale vidět i počínající náznaky ústupu používání institutu společenství. Moderní doba je plná spěchu, což se může negativně projevit i na fungování společenství vlastníků. To vyžaduje aktivní a přemýšlivý přístup, sledování změn v konkrétním domě i sledování událostí v oblasti bytové politiky vůbec. Především ona často proklamovaná potřeba aktivity může zaneprázdněným lidem způsobovat zásadní obtíže.

Současná podoba institutu společenství vlastníků jednotek má svá pozitiva i negativa. Vlastníci jednotek, kteří jsou obligatorně členy společenství, jsou povinni přispívat podle svého podílu na náklady spojené se správou společné věci (domu) ve výši určené příslušnými orgány společenství. Plnění této povinnosti je ze strany společenství vlastníků jednotek vymahatelné u příslušného soudu. Vlastníci jednotek

mají právo, ale zároveň můžeme říci povinnost účastnit se správy domu a rozhodovacích procesů ve společenství. Povinnosti jsou však stanoveny v současném BytZ minimálně. Právní úprava stanoví pouze jistý právní rámec ve kterých by měla být správa domu uskutečňována. Samotná efektivní realizace správy domu bude závislá na konkrétních podmínkách společenství a vztahů jeho členů. Vlastnická forma bydlení přináší vlastníkům bytů větší jistotu, jaké náklady budou na bydlení v budoucnu vynakládat. Klade však větší důraz na odpovědnost samotných vlastníků bytů za správu a údržbu bytů a domu.

Jsem přesvědčena, že jsem cíl své diplomové práce splnila. Mou snahou bylo jasně a přehledně podat výklad o této problematice. Zároveň jsem nastínila mnohé a různou mírou závažné nedostatky stávající úpravy, včetně možných variant jejich řešení. Některé oblasti se jeví jako velmi zajímavé, vyžadují však nutnost rozsáhlejšího a hlubšího propracování.

Jedním z úkolů bylo analyzovat současný stav právní úpravy společenství. Nynějšímu dění ve společenství nejvíce škodí laxnost vlastníků jednotek. K tomu se přidává neexistence kontrolních orgánů společenství jako povinně zavedených institutů. Tato kombinace není příznivá. Bezpečnost hospodaření je důležitá pro každého člena společenství. Nedostatek jednotlivého projevu vůle zde může mít fatální následky.

Při analýze možného budoucího stavu právní úpravy lze dojít k tomuto závěru. Bude jistě nutné veškerá sporná a nejasná ustanovení platného BytZ upřesnit. Vhodným řešením však rozhodně není omezování vlastnických práv jednotlivých vlastníků jednotek jen z důvodu zajištění řádného fungování společenství. To plní pouze funkce v rámci předmětu své omezené a velice úzké dílčí činnosti. Tento předmět činnosti nelze nijak rozšiřovat a ani byt' i neúmyslně zneužívat. Zdá se ale, že se budoucí právní úprava společenství vlastníků jednotek bude ubírat tímto směrem. Návrh zcela nového zákona o vlastnictví bytů, pojatý v širším kontextu, o tom vypovídá své.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

PUBLIKACE

1. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a. s., 2007, 363 s. ISBN 978-80-7357-280-8
2. Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, 152 s. ISBN 80-85964-06-6
3. Fiala, J., Holub, M., Borovský, J. Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 10. vydání. Praha: Linde, 2005, 849 s. ISBN 80-7201-526-5
4. Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytu. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, 315 s. ISBN 80-7201-511-7
5. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, 476 s. ISBN 80-7179-337-X
6. Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Praha: IFEC, 2003, 346 s. ISBN 80-86412-24-5
7. Hurdík, J. Právnícké osoby (Obecná právní charakteristika). Brno: Masarykova univerzita, 2000, 169 s. ISBN 80-210-2278-7
8. Hurdík, J. Právnícké osoby a jejich typologie. Praha: C. H. Beck, 2002, 107 s. ISBN 80-7179-790-1
9. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kolektiv. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, 1416 s. ISBN 80-7179-881-9
10. Jelínek, J. Trestní odpovědnost právnických osob. Praha: Linde, 2007, 270 s. ISBN 978-80-7201-683-9
11. Kocourek, J. Zákon o vlastnictví bytů a související předpisy. Praha: Eurounion, 2000, 164 s. ISBN 80-85858-94-0
12. Luby, Š. Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, 518 s.
13. Nováková, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek. 3. vydání. Praha: BOVA POLYGON, 2007, 254 s. ISBN 978-80-7273-144-2

14. Olivová, K., Kuba, B. Byty a katastr nemovitostí. 7. vydání. Praha: Linde, 2005, 534 s. ISBN 80-7201-522-2
15. Pražák, Z. Společenství vlastníků jednotek, praktická příručka. Praha: Linde, 2004, 240 s. ISBN 80-7201-499-4
16. Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu. Brno: Computer press, 2006, 182 s. ISBN 80-251-1115-6
17. Suchánek, J. Společenství vlastníků bytů. Praha: Prospektrum, 2001, 184 s. ISBN 80-7175-101-4

ČLÁNKY V ODBORNÝCH ČASOPISECH

18. Beránek, V. Poznámka ke členství v bytovém družstvu. Ad Notam, 2005, č. 4, s. 140-142 ISSN 1211-0558
19. Dvořák, T. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí. Několik úvah nad shromážděním vlastníků ve společenství vlastníků jednotek. Právní fórum, 2004, č. 1, s. 40-44 ISSN 1214-7966
20. Dvořák, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 669-674 ISSN 1210-6410
21. Fiala, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. Právní fórum, 2005, č. 4, s. 131-135 ISSN 1214-7966
22. Jehlička, O. K některým otázkám zákona o vlastnictví bytů. Právní praxe, 1994, č. 9, s. 521-528 ISSN 1211-0825
23. Novotný, P. Nad zákonem o vlastnictví bytů. Právo a podnikání, 1994, č. 11, s. 26-28 ISSN 1801-6014
24. Oehm, J. Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj, 2008, č. 3, s. 14-17 ISSN 0323-0619
25. Suchánková, P. Soukup, M. Společenství vlastníků jednotek. Právní rádce, 2003, č. 12 příloha ISSN 1210-4817
26. Vláčil, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. Právní rozhledy, 2000, č. 10, s. 440-443 ISSN 1210-6410
27. Zítek, A. Diskriminace právnických osob v zákoně č. 72/1994 Sb. Právní rozhledy, 2003, č. 9, s. 472-474 ISSN 1210-6410