

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Jakub Sýkora

**PRÁVNÍ ÚPRAVA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
A JEHO PROBLEMATIKA V PRAXI**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph. D.
Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 17. 12. 2008

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze dne 17. prosince 2008

.....

Jakub Sýkora

Františka Křížka 402/14

170 00, Praha 7

Poděkování

Touto cestou chci vyjádřit své poděkování Doc. JUDr. Josefu Salačovi, PhD. za odborné vedení při zpracování této diplomové práce.

Obsah

Úvodem.....	6
1. Historický vývoj institutu vlastnictví bytů.....	8
1.1 Institut bytového vlastnictví na našem území do roku 1989.....	8
1.2 Nezbytnost nové právní úpravy bytového vlastnictví po roce 1989.....	8
1.3 Významné novely zákona o vlastnictví bytů.....	9
1.3.1 Zákon č. 103/2000 Sb.	10
1.3.1.1 Právní subjektivita společenství vlastníků jednotek.....	10
1.3.2 Zákon č. 451/2001 Sb.	12
1.3.3 Zákon č. 171/2005 Sb.	14
2. Institut společenství vlastníků jednotek v platné právní úpravě.....	15
2.1 Vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu.....	15
2.2 Společenství vlastníků jednotek.....	18
2.2.1 Vznik společenství.....	18
2.2.1.1 Vznik společenství u domů vlastněných družstvy.....	20
2.2.1.2 Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek.....	21
2.2.2 Zánik společenství vlastníků jednotek.....	22
2.3 Stanovy společenství.....	24
2.3.1 Stanovy společenství obecně.....	24
2.3.2 Přijímání a změny stanov společenství.....	25
2.4 Předmět činnosti společenství.....	26
2.5 Nabývání vlastnictví společenstvím.....	27
2.6 Členství ve společenství.....	28
2.6.1 Vznik členství.....	28

2.6.2 Společné členství.....	28
2.6.3 Práva a povinnosti člena společenství.....	29
2.6.4 Zánik členství.....	32
2.7 Orgány společenství.....	33
2.7.1 Shromáždění vlastníků jednotek.....	33
2.7.1.1 Působnost shromáždění.....	34
2.7.1.2 Příprava shromáždění (svolání a konání).....	34
2.7.1.3 Usnášeníschopnost shromáždění.....	36
2.7.1.4 Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek.....	38
2.7.1.5 Přezkoumání rozhodnutí shromáždění soudem.....	39
2.7.2 Statutární a výkonné orgány společenství.....	41
2.7.2.1 Působnost statutárních a výkonných orgánů společenství....	41
2.7.2.2 Výbor společenství.....	42
2.7.3 Fakultativní orgány společenství.....	45
3. Nezbytnost nové koncepce zákona o vlastnictví bytů.....	47
3.1 Snahy o přijetí nového zákona o vlastnictví bytů.....	47
3.2 Návrh nového zákona o vlastnictví bytů.....	48
3.2.1 Obecně o novém návrhu zákona.....	48
3.2.2 Společenství vlastníků jednotek podle návrhu zákona.....	51
3.2.2.1 Orgány společenství dle návrhu zákona.....	52
3.2.2.2 Rozhodování shromáždění dle návrhu zákona.....	53
Závěr.....	55
Seznam literatury.....	57
Seznam užitých zkratk.....	58
Cizojazyčné resumé.....	59

Úvodem

Tato práce nese název „Právní úprava společenství vlastníků jednotek a jeho problematika v praxi“ a za hlavní cíl si klade pojednat o současné problematice společenství vlastníků jednotek a vymezit elementární nedostatky úpravy tohoto institutu v našem právním řádu, které v teorii, či následně v praxi činí nemalé obtíže.

Problematika vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek je v současné době velmi aktuální, mj. také s ohledem na skutečnost, že se jedná o téma, jež se v každodenním životě dotýká nemalého počtu adresátů právních norem z této oblasti práva.

Tisková zpráva Ministerstva pro místní rozvoj z počátku srpna 2008 uvádí, že celkový počet jednotek všech typů bydlení dosáhl v květnu roku 2008 téměř 1,5 milionu. Ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor, se vztahují až k třiceti procentům všech bytů v České republice, které jsou užívány přibližně 3,3 miliony obyvatel. Na tomto místě je třeba upozornit, že toto číslo představuje dvakrát více obyvatel České republiky, než kolik jich žije v nájemních bytech s regulovaným nájmem. Počet bytů v soukromém vlastnictví v současné době narůstá nejen v důsledku pokračující privatizace obecních bytů, ale také nové výstavby či půdní vestavby.

Nedokonalost současné právní úpravy vlastnictví bytů a také institutu společenství vlastníků jednotek zrcadlí celou řadu rozporuplných ustanovení a četných mezer v zákoně. Hlavní nedostatky se zákonodárce sice pokusil překonat vydáním několika dílčích novel zákona o vlastnictví bytů, avšak některé z nich i nadále v platné právní úpravě setrvávají. O jejich přiblížení se pokusím v úvodu své práce.

V dalších částech bych se rád věnoval platné právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor se zaměřením na společenství vlastníků jednotek, jemuž je tato práce věnována.

Pro přiblížení institutu společenství vlastníků jednotek pojednám o jeho vzniku a zániku, členství jednotlivých vlastníků jednotek ve společenství, právech a povinnostech ze členství plynoucích, jeho stanovách a především o jeho jednotlivých orgánech, včetně jejich kompetencí a působnosti.

V závěru své práce bych rád nastínil kroky, jimiž by se měl vydat návrh nového zákona o vlastnictví bytů, jakož i dosavadní problémy spojené s jeho přijetím. Rozhodnutí zákonodárce po čtrnácti letech účinnosti dosavadního zákona o vlastnictví bytů předložit zcela novou právní úpravu bytového vlastnictví, která by nebyla jen pouhou rozsáhlou novelou a neřešila pouze problémy vzniklé v praktické aplikaci dosavadního zákona o vlastnictví bytů, nýbrž i reagovala na nově vzniklé potřeby v oblasti bytové politiky, totiž shledávám nezbytným pro řešení bytové otázky v České republice.

1. Historický vývoj institutu vlastnictví bytů

1.1 Institut bytového vlastnictví na našem území do roku 1989

Prvním právním předpisem na našem území, v němž byla řešena otázka bytového vlastnictví, byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů (dále jen ZoOVB), jehož prostřednictvím byl do tehdejšího československého právního řádu zaveden institut osobního vlastnictví bytu, jež umožnil alespoň v omezené míře dispozice s bytem v osobním vlastnictví. Co do použitelnosti v praxi, byl tento zákon značně limitován, a to zejména silně omezenými možnostmi získání bytu do osobního vlastnictví a zároveň jeho nepoužitelností pro družstevní i soukromý bytový fond.

1.2 Nezbytnost nové právní úpravy bytového vlastnictví po roce 1989

Vzhledem k výše zmíněným nedostatkům ZoOVB ve spojení s ekonomickou transformací po roce 1989 vyvstala, stejně jako u jiných právních institutů, potřeba nové, tržní ekonomice odpovídající právní úpravy vlastnictví bytů, která by v co nejširší míře uspokojila potřeby společnosti.

Prvním pokusem řešit tuto situaci byla již v roce 1992 předloha Zákona o vlastnictví bytů, kterou však tehdejší Federální shromáždění ČSFR neschválilo. Z tohoto důvodu si na vyplnění mezery v českém právním řádu museli vlastníci domů, nájemci bytů a nebytových prostor, ale i široká veřejnost počkat až do 24. března 1994. V uvedený den Parlament ČR schválil zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále také ZoVB). Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. května 1994 a vytvořil, i přes všechny své nedostatky a problematická ustanovení, právní základ pro nabývání vlastnického práva k bytu, nakládání s byty a nebytovými prostory, jakož i pro vznik a fungování společenství vlastníků jednotek.

Nezbytnost nové právní úpravy byla spatřována nejenom v zastaralosti ZoOVB, ale zejména také v dokončení převodu družstevních bytů, privatizace bytového fondu v komunálním vlastnictví a především postupného vytváření trhu s byty v nových společenských poměrech. Do účinnosti ZoVB mohly být totiž jednotlivě prodávány pouze byty ve státních a družstevních domech, a možnost prodávat nebytové prostory jednotlivě byla vyloučena zcela. Tato situace nebyla vyhovující zejména vzhledem k množství bytů a nebytových prostor patřících obcím, které usilovaly o privatizaci svého bytového fondu a o ponechání si pouze malé části bytů pro účely sociálního bydlení.

Na tomto místě je vhodné poznamenat, že prodej bytů a nebytových prostor za aplikace nově přijatého ZoVB byl jen další možností, jak privatizovat bytový fond. Již před přijetím této nové právní úpravy bylo totiž možno uskutečnit prodej celého domu do vlastnictví právnické osoby vytvořené dosavadními nájemci nebo těmto nájemcům prodat celý dům do podílového spoluvlastnictví. Prodej a volba konkrétního způsobu prodeje byla v rukou vlastníka nemovitosti a s výjimkou bytových družstev, kde bylo družstvo za splnění zákonných podmínek povinno byt nebo nebytový prostor prodat (smluvní přímus), zůstávalo pouze na jeho vůli, jak s nemovitostí naloží.

1.3 Významné novely ZoVB

Na tomto místě bych se rád pozastavil u nejdůležitějších proměn, kterými byl nucen ZoVB projít s ohledem na zásadní nedostatky původního znění ZoVB tak, jak byl v roce 1994 přijat. Tyto nedostatky se dotkly zejména prvních společenství vlastníků jednotek a i přes jejich několikeré pokusy o jejich odstranění prostřednictvím přijatých novel se s nimi jednotliví vlastníci a soudy doposud potýkají.

1. 3. 1 Zákon č. 103/2000 Sb.

První významnou novelou ZoVB byl zákon č. 103/2000 Sb. Jedním z problematických bodů bylo právní postavení společenství vlastníků jednotek, kterému se novým zákonem nedostalo právní subjektivity a toto řešení s sebou přinášelo mnoho komplikací v jeho každodenním fungování. Mezi další, zkušenostmi odhalené nedostatky, je třeba především zařadit problémy s domáháním se nároku na převod družstevních jednotek do osobního vlastnictví, nekomplexnost úpravy smlouvy o výstavbě, úprava vzniku vlastnictví bytové jednotky, nedostatečné vymezení vzájemných práv a povinností mezi vlastníky bytových jednotek a institut správce, který se projevil jako zcela nepostačující k naplnění záměrů sledovaných zákonem.

1. 3. 1. 1 Právní subjektivita společenství vlastníků jednotek

Za jeden z nejproblematictějších bodů původní právní úpravy považuji zejména otázku právní subjektivity společenství vlastníků jednotek, a proto bych se jí na tomto místě rád zabýval podrobněji.

Dle původního znění ZoVB nemělo společenství vlastníků jednotek povahu právnické osoby a nemělo tedy způsobilost k právům a povinnostem, jak je u právnických osob obvyklé. Jediným možným způsobem, jak právní způsobilosti nabýt, byl postup dle § 10 odst. 1 původního znění ZoVB, který stanovil: *Vlastníci jednotek se spolu mohou dohodnout, že zřídí právnickou osobu podle zvláštního zákona, jejímž účelem bude zejména správa společných částí domu.* Takto zřízenou právnickou osobou mohla být např. společnost s ručením omezeným či družstvo. ZoVB v podstatě nevyklučoval ani formu akciové společnosti, která však byla pro dosažení záměru ZoVB nevhodná. *Pokud vlastníci jednotek zřídili právnickou osobu, plní povinnosti správce tato právnická osoba.*¹ Hlavním účelem takto vzniklé právnické osoby měla být správa společných částí domu a pro případ, že by vlastníci jednotek právnickou osobu nezaložili, měl být výkonem správy domu pověřen správce. *Správu, provoz a opravy společných částí domu (dále jen "správa*

¹ Ust. § 9 odst. 2 ZoVB ve znění zák. č. 280/1996 Sb.

domu") zajišťuje správce.² Správa domu mohla být tedy zajišťována buďto právnickou osobou zřízenou vlastníky jednotek nebo třetí osobou stojící zcela mimo společenství. Další alternativou byla aplikace zákona č. 83/1990., o sdružování občanů, a založení občanského sdružení, které se však pro správu domu z důvodů dobrovolného vstupu a administrativní náročnosti v praxi příliš neosvědčilo.

Postupem času se však zjistilo, že instituty správce, stejně jako právnické osoby vytvořené vlastníky jednotek, jsou pro účinnou a efektivní správu domu zcela nedostatečné a neumožňují vlastníkům bytových jednotek odpovídající míru účasti na správě společných částí domu a je tedy nezbytné přistoupit ke zcela nové koncepci. Potřeba těchto a dalších změn se do právní úpravy promítla výše zmíněnou novelou zákonem č. 103/2000 Sb., který nabyl účinností dnem 1. 7. 2000 a který zcela zásadně změnil pojetí společenství vlastníků jednotek. Tomu se totiž zmíněnou novelou dostalo právní subjektivity přímo ze zákona. Tato novela však ihned po svém přijetí vyvolala řadu nesouhlasných projevů a připomínek. Meritum všech těchto kritik bych vyjádřil prostou větou: O svém majetku chci jako vlastník sám rozhodovat. Kritici nové úpravy neviděli žádný důvod pro vznik právnické osoby přímo ze zákona, jež byla oprávněna jednat ve všech otázkách spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, natožpak pro nadřazení vůle kolektivní, tedy vůle ze zákona vzniklého společenství, nad individuální vůli jednotlivých vlastníků.

Tyto a další důvody nakonec vedly skupinu poslanců Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR k podání návrhu Ústavnímu soudu na zrušení některých jeho ustanovení. Ústavní soud však neshledal jejich návrh důvodným a svým nálezem ze dne 13. 3. 2001 tuto žádost zamítl a potvrdil, že princip tzv. kondominia jako právnické osoby je v souladu s Ústavou ČR a odpovídá také úpravám v ostatních vyspělých státech. Za stěžejní osobně shledávám především argumentaci Ústavního soudu, kterou se vypořádal jak s otázkou právní subjektivity společenství vlastníků jednotek, tak i s nadřazením kolektivní vůle společenství nad vůli jednotlivých vlastníků: *Taková úprava je bezpochyby v dispozici demokratického zákonodárce, který z principu věci musel stanovit podmínky, za kterých tato právnická osoba, způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou domu, vznikne. Protiústavní není ani způsob rozhodování společenství vlastníků*

² Ust. § 9 odst. 1 ZoVB ve znění zák. č. 280/1996 Sb.

*jednotek, vymezený v § 11 zákona o vlastnictví bytů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Jedná-li se o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3). Jednomyslnost je stanovena v případě rozhodování o přijetí usnesení v závažných situacích, kterými jsou změna účelu užívání stavby, změna stavby, nebo podstatné změny týkající se společných částí domu (§ 11 odst. 5). Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zakotvuje především právo každého vlastnit majetek a právo na zajištění stejného zákonného obsahu a ochrany vlastnického práva všech vlastníků. Napadená ustanovení právo každého vlastnit majetek nikterak neomezují a není jimi vytvořena ani nerovnost v obsahu a ochraně vlastnického práva, když daná právní úprava dopadá na každého spoluvlastníka domu a vlastníka jednotky stejně.*³

1. 3. 2 Zákon č. 451/2001 Sb.

I přesto, že původní snahy poslanců u Ústavního soudu nebyly úspěšné, přetrvávající nespokojenost s nedostatky právní úpravy ZoVB, jakož i s jeho negativními dopady na fungování společenství vlastníků jednotek, vedly k tomu, že si nová řešení našla svou cestu. Stalo se tak dalším poslaneckým návrhem na změnu ZoVB, jehož výsledkem byl zákon uveřejněný ve Sbírce zákonů ČR pod č. 451/2001, kterým se mění ZoVB a který byl v podstatě technickou novelou zákona č.103/2000 Sb. Cílem nové úpravy bylo zejména nahradit neúměrně složitou a nákladnou úpravu společenství vlastníků jednotek více pružnou a flexibilní variantou, která by nebyla “brzdou“ původního záměru ZoVB a více tak zainteresovat vlastníky bytů na správě domu.

Pro společenství vlastníků jednotek byl nově vytvořen zvláštní rejstřík, do něhož byla zapisována. Ta společenství, která byla již na základě dřívější právní úpravy zapsána do obchodního rejstříku⁴, soud i bez návrhu vymazal a zapsal do rejstříku společenství. Existenční kontinuita těchto společenství tak byla zachována a společenství vlastníků jednotek pouze změnilo své vnitřní poměry.

³ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. 51/2000

⁴ Tedy jako subjekty – právnické osoby - vzniklé z vůle vlastníků jednotek

K zápisu do rejstříku společenství již nebylo potřeba doložit ověřené kopie listin prokazující nabytí vlastnického práva k jednotkám a vedle notářského zápisu o průběhu první schůze shromáždění a schválených stanov stačilo předložit pouze výpis z katastru nemovitostí pro dům.

Za podstatné považuji také doplnění § 9 odst. 1 ZoVB, v němž došlo k rozšíření způsobilosti společenství, které nově dostalo možnost nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, avšak pouze k účelům spojených se správou domu.

Vložením nového § 9a ZoVB zákonodárce demonstrativním výčtem konkretizoval právní úkony, ke kterým je společenství vlastníků jednotek oprávněno, svěřil společenství rozhodovací pravomoc ve věci rozúčtování nákladů mezi vlastníky jednotek a vyjasnil otázku aktivní legitimace společenství vlastním jménem vymáhat plnění povinností vlastníků jednotek uložených jim zákonem.

Další, dle mého názoru velmi vhodnou změnou, byla ztráta nároku vlastníka jednotky na vrácení nevyčerpaných záloh uhrazených do fondu oprav při převodu nebo přechodu vlastnického práva k jednotce na jinou osobu. K opotřebení domu přece dochází postupně po celou dobu jeho užívání vlastníkem jednotky a tyto finanční prostředky by tedy měly jistě společenství vlastníků jednotek zůstat, aby mohly být využity na potřebné opravy v budoucnu.

Z přijatých změn bych rád dále uvedl stanovení maximálně pětiletého funkčního období výkonného orgánu společenství a možnost zvolit si účtovat v soustavě jednoduchého účetnictví, namísto vedení podvojného účetnictví. Zákon č. 437/2003 Sb. novelizující jak zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, tak i ZoVB, však rozdělení účetnictví na jednoduché a podvojně zrušil a s účinností od 1.1.2004 je společenství vlastníků jednotek povinno účtovat výhradně v soustavě podvojného účetnictví.

Osobně se domnívám, že novela č. 451/2001 byla krokem správným směrem, a to i přesto, že nezasáhla všechna problematická ustanovení ZoVB, jejichž odstranění je i v současnosti předmětem diskuzí, a kterým se de lege ferenda budu věnovat v poslední kapitole této práce.

1. 3. 3 Zákon č. 171/2005 Sb.

Další významnou novelou ZoVB je zákon publikovaný ve Sbírce zákonů pod č. 171/2005, který nabyt účinnosti dnem 27. dubna 2005. Novela se dotkla především způsobu rozhodování společenství vlastníků jednotek upraveného v § 11 odst. 5, a to konkrétně rozhodování o stavebních pracích, kde byl doposud vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.

Hlavním důvodem přijetí této úpravy byl stav, v němž byt i jediný nečinný vlastník mohl blokovat důležité opravy a udržovací práce, jichž bylo ve společenství vlastníků zapotřebí.

Aktivní většina vlastníků pak oprávněně pociťovala svou bezmocnost, kdy se i v jednoduchých činnostech, jako je například oprava fasády, vyžadoval souhlas všech vlastníků bytových jednotek.

Zákonodárce tuto neudržitelnou situaci vyřešil tím způsobem, že souhlas všech vlastníků jednotek ponechal pouze u přijetí usnesení shromáždění vlastníků jednotek o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, zatímco pro modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu stanovil souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. To ovšem za předpokladu, že se tímto nezmění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Ze zákona pak jasně plyne (§ 11 odst. 5 ZoVB), že i u těchto prací, pokud by došlo ke změně vnitřního uspořádání domu a velikosti spoluvlastnických podílů, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Na závěr je důležité konstatovat, že odpověď na otázku, ke kterým činnostem je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek nebo naopak pouze tříčtvrtinové většiny všech vlastníků je značně nejasná a trpí řadou výkladových problémů. Její řešení by mělo být předmětem nového ZoVB.

2. Institut společenství vlastníků jednotek v platné právní úpravě

2.1 Vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu

Dříve, než se ve své práci budu zabírat samotnou platnou právní úpravou společenství vlastníků jednotek, jeho vznikem a dalšími instituty s tím spojenými, považuji za vhodné rozebrat pojmy vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu.

Jednotkou se dle § 2 písm. h) ZoVB rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu.

Stát se originárním vlastníkem takovéto jednotky je možné dvěma způsoby. Prvním způsobem je nabytí vlastnictví jednotky její výstavbou na základě písemně uzavřené smlouvy o výstavbě dle § 17 a 18 ZoVB, možností druhou je pak nabytí vlastnictví jednotky určitými právními úkony vlastníka stávající budovy za aplikace § 4 a 5 ZoVB.

Ponechám-li stranou smlouvu o výstavbě, je jistě základním způsobem vzniku vlastnictví jednotky a společných částí domu ve stávajícím domě prohlášení vlastníka budovy, které je v podstatě pro všechny další případné právní úkony směřující k vzniku vlastnictví jednotky podkladem. Mimo prohlášení vlastníka budovy jsou dalšími možnými způsoby změny vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek vklad vlastnického práva k první jednotce v budově do katastru nemovitostí (prohlášení vlastníka je v tomto případě spolu se smlouvou o převodu jednotky povinnou přílohou), dále zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově, vypořádání společného jmění manželů k budově a také vznik vlastnictví jednotky formou nástavby, přístavby nebo změny stavby ve stávající budově.

V návaznosti na výše uvedené lze prohlášení vlastníka budovy považovat za základní předpoklad toho, aby dům, byty a nebytové prostory v něm umístěné podléhaly režimu ZoVB. Prohlášení vlastníka budovy je jednostranný písemný právní úkon, v němž vlastník nebo spoluvlastníci budovy vymezí v budově jednotky, společné části budovy, stanoví velikost spoluvlastnických podílů na společných částech budovy příslušejících k vlastnictví jednotek, práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou

z vlastníka budovy na vlastníky jednotek, a další náležitosti podle § 4 odst. 2 a 3 ZoVB.⁵

Je však třeba upozornit, že na základě § 1 odst. 4 ZoVB lze prohlášení vlastníka budovy realizovat pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor.

Vymezení jednotek prohlášením vlastníka budovy však není jeho povinností. Rozhodnutí o tom, zda tak učiní, případně, které části budovy se stanou jednotk a které společnými částmi domu, záleží za předpokladu dodržení všech zákonných ustanovení pouze na vlastníku budovy.

K právě uvedenému bych rád zmínil rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 17.12.1999, sp. zn. 11 Cmo 472/99, resp. část jeho odůvodnění: *Obecně nelze vlastníku budovy uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka budovy, a to ani rozhodnutím soudu. V témže rozsudku však soud současně konstatoval: Má-li však bytové družstvo podle § 23 odst. 2 ZoVB povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu, vyplývá z této povinnosti, že je povinno provést i všechny úkony, které musí převodu předcházet, tedy i učinit písemné prohlášení vlastníka budovy podle § 5 (nyní § 4) ZoVB. Tímto soud v podstatě učinil závěr, že pro určité vlastníky budovy je učinit prohlášení vlastníka povinné.*

Význam rozhodnutí vlastníka budovy určit svým prohlášením jednotlivé jednotky a společné části budovy spočívá v tom, že jednotky se tak stanou samostatnými předměty vlastnického práva a vlastník získá možnost s nimi samostatně disponovat.

S převodem jednotek do vlastnictví však může vlastník budovy započít až po podání návrhu na vklad prohlášení do katastru nemovitostí, což mimo jiné potvrdil Městský soud v Praze v odůvodnění rozsudku ze dne 31.3. 1998, sp. zn. 33 Ca 215/98: *K tomu, aby jednotka mohla být převáděna do vlastnictví, je nutné, aby již dříve nebo nejpozději současně s návrhem na vklad smlouvy o převodu jednotky bylo katastrálnímu úřadu předloženo ke vkladu také prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ve smyslu ZoVB. K tomu je vhodné dále zmínit odůvodnění*

⁵ Holešovský, J., Neplechová, M., Olivová K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 31

rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30.6.1998, sp. zn. 33 Ca 16/98: *Teprve vkladem prohlášení do katastru nemovitostí se podle § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. stává dosavadní vlastník budovy vlastníkem jednotek (bytů či nebytových prostor jako vymezených částí domu) a je tak oprávněn nakládat nikoli s budovou či ideálním podílem budovy, ale samostatně s jednotkami.*

Co se týče samotného převodu jednotky, tak dle výslovného odkazu § 3 odst. 2 ZoVB, k němu dochází podle ustanovení občanského zákoníku, které se týkají nemovitostí. Tímto ustanovením je § 133 odst. 2 ObčZ, které říká: Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Aby mohlo dojít k prodeji, je tudíž zapotřebí, aby vlastník podal příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího. A právě dnem tohoto vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dochází k nabytí vlastnického práva k jednotce a současně se mění postavení původního vlastníka budovy, který se tímto stává vlastníkem všech nepřevedených jednotek v domě. Na základě § 5 odst. 4 ZoVB pak vzniká okamžikem vzniku vlastnictví k jednotce současně i spoluvlastnictví společných částí domu, které jsou dle § 8 ZoVB v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, přičemž velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Tento poměr je třeba zvláště zdůraznit, neboť právě jím se řídí vzájemné vztahy vlastníků jednotek, on určuje velikost spoluvlastnických podílů a váhu hlasů jednotlivých vlastníků při rozhodování společenství vlastníků jednotek.⁶

Pro úplnost považuji za důležité doplnit: Velikost podílů je dána zákonem a nelze ji vůli jednotlivých vlastníků jednotek, ani vůli všech vlastníků jednotek nijak měnit.⁷ Naopak dle ustanovení § 18 odst. 1 písm. d) ZoVB ve znění účinném do 30.6.2000 uvedené možné bylo.

Dále bych rád zdůraznil také skutečnost, že každý vlastník může mít jen jeden spoluvlastnický podíl na společných částech domu, který je nerozlučně spjat s vlastnictvím jednotky a nemůže být proto samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.

⁶ Podrobněji v kapitole Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek

⁷ Pražák Z. *Společenství vlastníků jednotek - praktická příručka*. Praha: Linde. 2006, s. 62

2. 2 Společenství vlastníků jednotek

Společenstvím vlastníků jednotek (dále také jen "společenství") zákon rozumí právnickou osobu ve smyslu ustanovení § 18 odst. 2 písm. d) ObčZ, která je dle ZoVB způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu ZoVB a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám.

Jako právnickou osobu ZoVB vymezuje společenství pomocí předmětu činnosti, kterým je dán rozsah způsobilosti k právům a povinnostem a samozřejmě i k právním úkonům. Společenství má pouze omezenou působnost. Společenství má speciální subjektivitu, tj. způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou předmětem jeho činnosti.⁸ Pokud by společenství učinilo úkon, tedy vykonalo právo či se zavázalo v rozporu s rozsahem své působnosti uvedené v § 9 odst. 1 ZoVB, potom by takový právní úkon fakticky vůbec nebyl učiněn – jednalo by se o nulitní úkon, neúkon, žádný právní úkon.⁹

K dalším charakteristickým znakům společenství jako právnické osoby vzniklé na základě zvláštního zákona lze tedy především přiřadit přísnou účelovost vzniku společenství, zánik a vznik členství ve společenství nezávisle na vůli jednotlivých vlastníků jednotek, nemožnost rozšířit předmět činnosti nad rámec stanovený zákonem a zákonné omezení vlastnického práva společenství. Následující podkapitoly bych rád věnoval těmto specifickým vlastnostem společenství, neboť pojednání o nich shledávám pro svou práci nepostradatelným.

2. 2. 1 Vznik společenství

Společenství vzniká přísně účelově ke správě společných částí domu a dalším činnostem dle ZoVB, a to v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků. Společenství takto vznikne dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru

⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 91

⁹ Pražák Z. *Společenství vlastníků jednotek - praktická příručka*. Praha: Linde. 2006, s. 84

nemovitostí (nebo jiné obdobné listiny osvědčující vlastnické vztahy k jednotce) posledního z těchto tří vlastníků, tedy novému nabyvateli v pořadí druhé převedené jednotky.

Společenství takto vzniká přímo ze zákona na základě právní skutečnosti, aniž by k jeho vzniku bylo zapotřebí jakéhokoli právního úkonu a zcela bez ohledu na vůli jeho členů. Nebýt zde oznamovací povinnosti katastrálního úřadu dle § 9 odst. 3 věty druhé ZoVB, vyrozumět ostatní vlastníky jednotek o tomto vkladu, byla by zde dokonce teoretická možnost, že by si jeho vzniku nemuseli být jednotliví vlastníci jednotek ani vědomi.

Pro případ, že by došlo ke změně vlastníka jednotky jinak než na podkladě smlouvy, má oznamovací povinnost vůči původnímu vlastníku budovy osoba, která takto vlastnictví nabyla. Jinou listinou může být např. rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví.¹⁰ Na tomto místě bych rád poukázal na nelogickou konstrukci právní úpravy, která při nabytí jednotky na základě smlouvy ukládá katastrálnímu úřadu povinnost oznámit tuto skutečnost všem vlastníkům jednotek, zatímco při nabytí jiným způsobem má být oznámení učiněné pouze vůči původnímu vlastníku budovy. Právní zájem na informovanosti všech vlastníků jednotek je však dle mého názoru v obou případech totožný. Povinnosti katastrálního úřadu vyrozumět ostatní vlastníky o příslušném vkladu, však dle mého názoru nejde rozumět tak, že by katastrální úřad musel oznamovat změnu vlastníka jednotky při každém převodu jednotky v domě. Přestože § 9 odst. 3 ZoVB, jež se vyjadřuje k podmínkám a okamžiku vzniku společenství, stanoví, že oznamovací povinnost má katastrální úřad obecně při jakémkoliv převodu jednotky, mám za to, že záměrem zákonodárce bylo uložit tuto pouze při převodu prvních dvou jednotek. Pro určení vzniku společenství je podstatný výlučně den doručení listiny s vkladovou doložkou třetímu vlastníku. Tento den je tedy dnem vzniku společenství.

¹⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 92

2. 2. 1. 1 Vznik společenství u domů vlastněných družstvy

Jedinou výjimkou z obecného principu vzniku společenství ze zákona, je § 9 odst. 4 ZoVB, který stanoví specifika vzniku společenství v domech, jejichž vlastníky jsou družstva. Povinnosti správce zde plní družstva, která byla původním vlastníkem dle § 24 odst. 1 a 2 ZoVB (stavební nebo lidová družstva), nebo družstva vzniklá vyčleněním z původního družstva podle § 29 ZoVB. Pokud se tato družstva rozhodnou, že byty jimi vlastněné (a pronajímané nájemníkům) mají přejít do vlastnictví družstevníků a celý nájemní dům se přemění na dům s byty ve vlastnictví a bude podléhat režimu ZoVB, vznikne v takovém domě společenství až tehdy, až družstvo jako vlastník prodá alespoň tolik jednotek, aby součet podlahové plochy prodaných jednotek činil více než tři čtvrtiny součtu podlahové plochy všech jednotek v domě.¹¹ Takovéto společenství vznikne prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny tento stav dokládající. Do tohoto dne se užití ustanovení § 9, 11 a 15 odst. 2 ZoVB ve znění platném před účinností zákona č. 103/2000 Sb.

Dalším bezprostředně navazujícím krokem po vzniku společenství by mělo být konání prvního shromáždění vlastníků jednotek, které se dle ZoVB musí konat nejpozději do 60 dnů po jeho vzniku. Nedodržení této lhůty však není nijak sankcionováno. Ke svolání prvního shromáždění je dle § 9 odst. 8 ZoVB aktivně legitimován původní vlastník budovy, jímž je třeba rozumět osobu, která budovu vlastnila do vzniku společenství. Pro případ nesvolání prvního shromáždění vlastníků jednotek původním vlastníkem budovy bylo novelou ZoVB z roku 2001 umožněno svolání shromáždění vlastníků jednotek osobě pověřené správou domu nebo kterémukoli vlastníku jednotky. Novela tímto vyřešila případy, kdy původní vlastník již převedl všechny jednotky v domě a již tak neměl žádný zájem na svolání první schůze shromáždění vlastníků jednotek. Účelem prvního shromáždění je schválit stanovy společenství a především zvolit jeho orgány. Z logiky věci přitom vyplývá, že by bylo vhodné nejprve schválit stanovy společenství a až poté přistoupit k volbě jeho orgánů. Až ve stanovách si totiž shromáždění určí, jaké orgány bude společenství konkrétně mít.

¹¹ Pražák Z. *Společenství vlastníků jednotek - praktická příručka*. Praha: Linde. 2006, s. 81

Odpověď na otázku, zda na první schůzi mohou být projednány i jiné záležitosti než dvě shora uvedené, není z formulace ZoVB jednoznačná. Osobně bych však nejen z důvodu hospodárnosti tuto možnost připustil a projednání jiných věcí, např. výše příspěvku do fondu oprav, bych za překročení zákona nepovažoval.

První schůze shromáždění se dle § 9 odst. 8 ZoVB může konat jen za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schválení stanov pořídí notářský zápis.

2. 2. 1. 2 Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek

Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného krajským, resp. městským soudem formou volně přístupného veřejného registru. Zápis do tohoto rejstříku je úzce spjat s právní formou společenství jako právnické osoby vzniklé okamžikem splnění zákonem stanovených podmínek a má proto charakter osvědčení s deklaratorní účinky. Z toho vyplývá, že i nezapsané společenství existuje a má právo činit právní úkony.

Zákon ukládá, že se do rejstříku obligatorně zapisují následující údaje:

- název společenství,
- sídlo společenství a jeho identifikační číslo,
- den vzniku společenství,
- orgány společenství,
- jména členů výboru, nebo jméno pověřeného vlastníka.

K zapisovanému sídlu společenství se judikatura vyjádřila takto: *Sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačné 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.*¹²

¹² Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000

K návrhu na zápis se obligatorně přikládají tyto přílohy:

- výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory,
- 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,
- schválené stanovy společenství.

Výbor nebo pověřený vlastník jsou povinni do šedesáti dnů po svém zvolení 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.¹³

2. 2. 2 Zánik společenství vlastníků jednotek

Podle ustanovení § 9 odst. 15 ZoVB zaniká společenství dnem zániku domu nebo v případě, kdy vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu spočívající v tom, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí být uzavřena ve formě notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 5 odst. 6 ZoVB).

Dalším případem zániku společenství je situace uvedená v § 5 odst. 7 ZoVB, kdy je jedna osoba vlastníkem všech jednotek v domě a svým rozhodnutím zruší vymezení jednotek v domě a změní vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Tento vlastník všech jednotek tak musí učinit opět formou notářského zápisu. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

¹³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 134

Posledním teoretickým způsobem zániku společenství je fyzický zánik domu, např. z důvodu úředně nařízené demolice nebo přírodní katastrofy.

Co se týče práv a povinností z právních vztahů, jejichž účastníkem bylo společenství, přecházejí tyto na vlastníka budovy, resp. v poměru jejich podílu, na spoluvlastníky budovy.

2. 3. Stanovy společenství

2. 3. 1 Stanovy společenství obecně

Základním dokumentem, který upravuje vnitřní právní režim společenství jsou stanovy. Problematickou se mi však jeví skutečnost, že v okamžiku vzniku společenství¹⁴, nejsou a ani nemohou být stanovy společenství přijaty. Zákonodárce tuto situaci vyřešil v § 9 odst. 10 ZoVB, kterým je vláda zmocněna k vydání vzorových stanov a které současně řeší situaci nepřijetí vlastních stanov společenství. Vzorové stanovy vláda poprvé vydala svým nařízením ze dne 23.8.2000, publikovaným pod č. 322/2000 Sb., avšak z důvodu nesouladu se ZoVB po změnách provedených novelou č. 451/2001 Sb., platily pouze do 30.6.2004. S účinností od 1.7.2004 pak platí nové vzorové stanovy uveřejněné ve Sbírce zákonů pod č. 371/2004. § 1 odst. 1 uvedeného nařízení vymezuje užití vzorových stanov společenství tak, že do doby schválení stanov společenství vlastníků jednotek nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabudou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Vzorové stanovy tedy platí v těch společenstvích, v nichž zatím nebyly přijaty stanovy vlastní a dá se říci, že jsou jakýmsi návodem, jaké oblasti by měly vlastní stanovy upravovat. Poslední změna tohoto nařízení byla provedena nařízením vlády č. 151/2006 Sb.

Osobně jsem se setkal s názory, že existují-li stanovy vzorové, je zbytečné přijímat stanovy vlastní. S tímto přístupem však nesouhlasím. Mám za to, že každý dům má svá specifika a stanovy mají odpovídat potřebám konkrétního domu. Tento názor je podpořen také oběma nařízeními vlády, která přijetí vlastních stanov předpokládají.

Minimální obsah stanov společenství je upraven v § 9 odst. 14 ZoVB a neupravují-li vlastní stanovy některou náležitost tam uvedenou, řídí se právní

¹⁴ Podrobněji viz kapitola Vznik společenství

poměry společenství v těchto záležitostech příslušnými ustanoveními stanov vzorových.¹⁵

Povinné náležitosti stanov v souladu s § 9 odst. 14 ZoVB jsou:

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

Velice důležitou je zejména odpověď na otázku, zda si členové společenství mohou přijetím vlastních stanov uložit povinnosti či zřídit práva ve větším rozsahu, než stanoví ZoVB. Z teorie i praxe lze dospět ke kladnému závěru, avšak s touto výhradou, že tato práva a povinnosti nesmí být v rozporu se zákonem ani s dobrými mravy.¹⁶

2. 3. 2 Přijímání a změny stanov společenství

Přijímání i změny stanov společenství jsou ve výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek a toto rozhodování nelze přenést na jiný orgán. K přijetí usnesení o schválení nebo o změně stanov je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů a z formulace § 11 odst. 4 ZoVB je zřejmé, že toto kvorum nelze ani rozhodnutím shromáždění změnit. Účast notáře je povinná pouze u první schůze shromáždění, při pozdějších změnách již tato povinnost stanovena není.

¹⁵ § 1 odst. 2 nařízení vlády č. 371/2004 Sb.: Neobsahují-li stanovy společenství, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov uvedených v příloze k tomuto nařízení.

¹⁶ Holešovský, J., Nepelchová, M., Olivová K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 268

2. 4. Předmět činnosti společenství

Z vymezení společenství jako právnické osoby se speciální subjektivitou skrze jeho předmět činnosti jasně vyplývá, že společenství není podnikatelským subjektem a že tedy nemůže vyvíjet soustavnou činnost za účelem dosažení zisku, ale pouze činnost, kterou mu umožňuje zákon.

Předmět činnosti společenství je kogentně vymezen v § 9 odst.1 ZoVB a dle tohoto ustanovení smí společenství vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Ústředním pojmem je zde „správa domu“. Správa domu je legislativní zkratkou zahrnující jak samotnou správu společných částí domu, tak i jeho provoz a údržbu.¹⁷

Z uvedeného plyne, že prvořadým cílem společenství je správa společných částí domu, tedy těch částí domu, které jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Správa samotných jednotek je pak v rukou jednotlivých vlastníků, nicméně i zde plní společenství úkoly dané mu zákonem a pro jednotky například zajišťuje dodávky služeb. V praxi pak správa domu zahrnuje nepřehledné množství nejrůznějších činností, o jejichž výčet se pokusily vzorové stanovy¹⁸. Tento výčet však nelze považovat za taxativní, neboť při plnění úkolů společenství může dojít i k potřebě takových úkonů, které vzorové stanovy či ZoVB nepředpokládá. Jedinou podmínkou je zde nepřekročení rámce daného ustanovením § 9 odst. 1 ZoVB. K činnostem, které přesahují pojem „správy domu“, lze například přiřadit zajištění pojištění domu či činnosti související s nájmem společných částí domu. Zcela specifickým právem společenství je oprávnění ke sjednání zástavní smlouvy, v jejímž důsledku vznikne zástavní právo k jednotce. Nezbytným

¹⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm., J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 89

¹⁸ Článek III. nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

předpokladem takovéto smlouvy musí být souhlas vlastníka jednotky, neboť bez tohoto souhlasu by smlouva byla neplatná a zástavní právo by nevzniklo.

2. 5 Nabývání vlastnictví společenstvím

Novelou ZoVB č. 451/2001 Sb. byla působnost společenství rozšířena o možnost nabývat pro účel „správy domu“ věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory, čímž byla vyjasněna do té doby sporná otázka nabývání nemovitosti společenstvím. Od účinnosti této novely je tak jediným kritériem naplnění zákonem stanoveného účelu, tedy zda daný předmět vlastnictví souvisí se „správou domu“. V návaznosti na uvedené bych rád zmínil rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8.10.2002, sp.zn. 30 Ca 44/2002, který se k problematice způsobilosti společenství nabývat nemovitosti staví takto: *Hranice této způsobilosti společenství jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v daném případě nabytím pozemku, vykonává společenství správu domu či nikoliv. Mezi takový výkon správy domu jednoznačně spadá i nabytí pozemku za účelem lepšího využití domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu sloužit k uspokojování potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu.*

V praxi se potom přesné určení rozsahu, v němž je společenství oprávněno činit právní úkony, jeví jako velice problematické a jednoznačnou odpověď dostáváme postupně z praxe soudů, které řeší platnost právních úkonů společenství v konkrétních věcech. Nicméně zastávám názor, že správný přístup k věci by měl vycházet ze zásady „co není zákonem zakázáno, je dovoleno“ a jestliže tedy zákon v § 9 odst. 1 ZoVB výslovně dovoluje společenství nabývat věci, může jít dle dikce § 119 odst. 1 ObčZ jak o věci movité, tak nemovité. Jedinou zkoumanou podmínkou by tak měl být účel nabývání.

2. 6 Členství ve společenství

2. 6. 1 Vznik členství

Členství ve společenství je nerozlučně spjata s vlastnickým právem k jednotce a představuje účast v této právnické osobě. Vlastním rozhodnutím nelze tuto účast nijak ovlivnit. Členství vzniká a zaniká nezávisle na vůli jednotlivých vlastníků jednotek. Podle toho, zda společenství v době vzniku vlastnictví k jednotce existovalo či nikoliv, lze rozlišit dvě situace. Jestliže společenství již existovalo, vlastníci jednotek se stávají členy společenství současně s převodem nebo přechodem jednotky. V případě druhém, v němž vlastníci nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, se stávají členy společenství dnem jeho vzniku. V prvním případě jde o nabytí tzv. odvozené (derivativní), kdy nabyvatel není prvním vlastníkem jednotky, v případě druhém pak o nabytí tzv. původní (originární).

S nabytím jednotky se dle § 20 odst. 4 ZoVB pojí oznamovací povinnost vůči společenství, pro níž není ZoVB stanovena žádná lhůta ani sankce. Její dodržení je totiž především v zájmu nového nabyvatele a jedinou teoretickou hrozbou by mohla být povinnost k náhradě škody ostatním spoluvlastníkům nebo společenství, která by vznikla v příčinné souvislosti s nesplněním této oznamovací povinnosti.

2. 6. 2 Společné členství

Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství, což lze dovodit ze znění § 11 odst. 3 ZoVB. Spoluvlastníci jednotky mají ve společenství postavení vlastníka jednotky (jeden hlas), což plyne z věcněprávního spojení členství ve společenství a vlastnictví k jednotce. Slovním spojením „jeden hlas“ chtěl zákonodárce zdůraznit, že počet hlasů, určený podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je dán společně pro všechny spoluvlastníky jedné jednotky. Institutu společného jmění manželů se ZoVB vůbec nevěnuje, a tak by se pro účely společného členství analogicky použily ustanovení o spoluvlastnictví jednotky (9 odst. 5 ZoVB).

2. 6. 3 Práva a povinnosti člena společenství

Práva a povinnosti členů společenství lze dělit podle toho, zda jsou stanovena přímo ZoVB nebo pouze vzorovými stanovami, přičemž je třeba konstatovat, že většina práv a povinností je stanovena ZoVB a stanovami pouze převzata nebo rozvedena do podrobností. Zásadním způsobem do nich také zasahuje ObčZ, zejména pokud jde o režim vlastnického práva k jednotce a plnění povinností vyplývajících z užívání bytu.¹⁹ Při vymezení konkrétních práv a povinností členů společenství se musíme zabývat ne zcela jasným vztahem ZoVB a vzorových stanov, popřípadě vztahem ZoVB, vzorových stanov a stanov vlastních.

Základním právem člena společenství je jistě vlastnické právo k bytu či nebytovému prostoru (jednotce) jako k předmětu občanskoprávních vztahů²⁰, z čehož vyplývá, že vlastník jednotky je oprávněn s jednotkou v mezích zákona disponovat. Může jednotku držet, užívat, požívat její plody a užitky a nakládat s ní, jakož i jednotku pronajmout.²¹

Vlastník jednotky má ovšem také povinnosti, které vycházejí ze zásady, že vlastnictví zavazuje, a která se promítá v zákazu zneužití vlastnického práva k jednotce na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy. Je tedy samozřejmé, že vlastník jednotky se musí zdržet všeho, čímž by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, čehož se dotýká ustanovení § 13 odst. 3 ZoVB, ve kterém je konkretizována povinnost neohrozit sousedovu stavbu. Vlastnické právo k jednotce může být omezeno pouze se souhlasem vlastníka nebo na základě zákona.²²

Dalším důležitým právem je právo vlastníka jednotky podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, nedohodnou-li se vlastníci jednotek jinak (§ 13 odst. 1 ZoVB). Toto ustanovení není kogentní a umožňuje vlastníkům jednotek uzavřít dohodu, kterou tyto podíly na správě domu změní.

¹⁹ Suchánek, J., *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektum. 2001, s. 44

²⁰ § 118 odst. 1 ObčZ

²¹ V § 13 odst. 5 ZoVB je stanoveno užití ObčZ, případně zákona č. 116/1990 Sb. u nebytových prostorů.

²² § 128 ObčZ

Od podílení se na správě je však nutno odlišit výkon této správy, kterou vykonává společenství. Podílení se na správě znamená realizaci práv a povinností vlastníka jednotky, zatímco výkon správy jsou úkony společenství směřující k realizaci práv a povinností společenství ve vztahu ke společným částem domu.²³

Mezi další ZoVB stanovená práva vlastníka jednotky patří právo účastnit se veškeré činnosti společenství, vycházející z § 13 odst. 1 ZoVB, právo volit a být volen do orgánu společenství, právo podílet se na rozhodování shromáždění, právo vykonávat funkci orgánů společenství, pokud nastala situace dle § 9 odst. 9 ZoVB, a také právo domáhat se soudní ochrany.

Mezi práva vlastníka jednotky, která jsou stanovena vzorovými stanovami, patří například právo nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se společenství, právo předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti a právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb.

K základním povinnostem člena společenství, která jsou stanovena zákonem patří zejména povinnost oznámit nabytí vlastnictví jednotky²⁴, povinnost odpovídající právu podílet se na správě domu (§ 13 odst. 1 ZoVB) a na ní navazující povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Dalšími povinnostmi vlastníka jednotky jsou například povinnost odstranit závady a poškození na jiných jednotkách nebo společných částech domu, které způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, povinnost provádět případné úpravy v souladu se zákonem (13 odst. 3 ZoVB), povinnost umožnit v zákonem daných případech přístup do jednotky (§ 13 odst. 4 ZoVB) a povinnost ručit za závazky společenství (§ 13 odst. 7 ZoVB).

Povinnost ručení byla do zákona vložena novelou č. 103/2000 Sb. a založila zákonný ručitelství vztah zajišťující pohledávky věřitelů vůči společenství. Ručení má akcesorickou a subsidiární povahu a přiměřeně se na ně použijí vhodná

²³ Holešovský, J., Neplechová, M., Olivová K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 85

²⁴ Podrobněji viz kapitola Vznik členství

ustanovení upravující ručení vzniklé dohodovou účastníků (§ 546 a násl. ObčZ).²⁵ Vlastník jednotky ručí za závazky společenství podle výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Míra ručení má tedy dílčí povahu. Ručiteli jsou všichni vlastníci jednotek a pro případ, že splní svůj ručitelský závazek, vzniká jim vůči společenství regresní nárok.

K vymáhání povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona je oprávněno společenství, které tak činí vlastním jménem. Společenství tímto ustanovením, které bylo vloženo zákonem č. 451/2001 Sb., získalo aktivní legitimaci k vymáhání pohledávek vůči vlastníkům jednotek, kteří jím uložené povinnosti neplní. Ustanovení § 9a odst. 3 ZoVB zmiňuje, dle mého názoru ne zcela správně, pouze povinnosti uložené vlastníkům jednotek orgánem společenství výhradně podle ZoVB. Mám za to, že orgán společenství by však měl být oprávněn vymáhat plnění povinností uložených i dle stanov, popřípadě jiných zákonů.

Pro případ, že vlastník jednotky závažně porušuje své povinnosti, stanoví ZoVB v ustanovení § 14 ZoVB dosti citelnou sankci. Touto sankcí je možnost soudu nařídit prodej jednotky, který je však možný pouze za předpokladu dvou kumulativně nastalých podmínek. Vlastník musí zasahovat do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon. Druhou podmínkou je nesplnění povinností, které mu byly uloženy pravomocným soudním rozhodnutím. Jestliže pak vlastník jednotky nesplní povinnost uloženou vykonatelným rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky. Při soudním nařízení prodeje jednotky se zřejmě bude postupovat analogicky jako při vypořádání podílového spoluvlastnictví nařízením prodeje věci a rozdělením výtěžku.

²⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3.,* doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 158

2. 6. 4 Zánik členství

K zániku členství ve společenství dochází zánikem vlastnictví k jednotce, který může nastat vícero způsoby. Nejčastěji k němu dojde převodem nebo přechodem jednotky, kdy členství původního vlastníka (převodce nebo právního předchůdce) zaniká a vzniká členství nabyvatele, respektive právního nástupce. Konkrétně se může jednat o prodej nebo darování, úmrtí původního vlastníka či zánik právnické osoby, která byla vlastníkem. Dalšími možnostmi zániku vlastnictví jednotky jsou zánik společenství, který může nastat z důvodu zániku domu nebo z jiných důvodů²⁶ a teoreticky i zánik samotné jednotky.

V souvislosti se vznikem a zánikem členství ve společenství je vhodné uvést také povinnost společenství vést seznam svých členů, k čemuž jsou však povinna jen ta společenství, která se řídí vzorovými stanovami. Pokud si tedy společenství schválilo vlastní stanovy, ve kterých toto ustanovení chybí, lze vedení takového seznamu pouze doporučit, neboť tato povinnost zákonem stanovena není.

²⁶ Dle § 9 odst. 15 ZoVB je zánik společenství možný též v důsledku změny vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy nebo zrušením vymezení jednotek v domě změnou na vlastnictví budovy, což je možné pouze za předpokladu, že vlastníkem všech jednotek v domě je jedna osoba.

2. 7 Orgány společenství

Každá právnická osoba jedná prostřednictvím svých orgánů a stejně je tomu i u společenství vlastníků jednotek. Elementárně jsou orgány společenství upraveny v ZoVB a lze je rozdělit na orgány obligatorní a orgány fakultativní.

Mezi povinné orgány, jejichž existenci ZoVB výslovně vyžaduje, patří shromáždění vlastníků jednotek a výbor, respektive pověřený vlastník. Nepovinně si společenství může zřídit další orgány, jejichž forma ani účel není ZoVB blíže určena. Nejčastěji půjde o kontrolní komisi nebo revizora, jejichž možný vznik předvídají vzorové stanovy.

2. 7. 1 Shromáždění vlastníků jednotek

Shromáždění vlastníků jednotek (dále také shromáždění) je nejvyšším orgánem společenství. Jde o kolektivní orgán tvořený všemi členy společenství a nejde tedy na rozdíl od ostatních orgánů společenství o orgán volený.

Dle § 9 odst. 8 ZoVB se shromáždění musí sejít alespoň jednou ročně a nejedná se tedy o orgán stálý. Shromáždění musí být povinně obsaženo ve stanovách společenství²⁷, v nichž musí být také upravena práva a povinnosti shromáždění, která představují působnost shromáždění.

Jak již bylo zmíněno výše, první schůze shromáždění by se měla konat nejdéle do šedesáti dnů od vzniku společenství. Na tomto místě je vhodné upozornit na ne zcela systémový pojem schůze shromáždění. ZoVB hovoří o „schůzi“ shromáždění pouze v ustanovení § 9 odst.8 ZoVB, a to v souvislosti s „první schůzí“. Na všech ostatních místech ZoVB používá pojem „shromáždění“, což se může jevit zavádějícím, avšak nejspíše to nezpůsobí žádné praktické problémy, neboť jestliže bychom chtěli vyjádřit okamžik konání shromáždění, mohli bychom hovořit o schůzi²⁸.

²⁷ § 9 odst. 14 písm. c) ZoVB

²⁸ Srovnej např. Pražák Z. *Společenství vlastníků jednotek - praktická příručka*. Praha: Linde. 2006. s. 91 a n.

2. 7. 1. 1 Působnost shromáždění

Působnost shromáždění není ZoVB výslovně určena a je jí proto nutné dovozovat z ustanovení o rozhodování shromáždění a dalších ustanovení ZoVB. Vzorové stanovy sice výčet záležitostí patřících do výlučné působnosti shromáždění obsahují, ale vzhledem k jejich uplatnění pouze pro některá společenství²⁹, musíme jejich základ hledat přímo v ZoVB.

Z postavení shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství, lze dovodit jeho působnost ve všech věcech, pokud ZoVB, popřípadě stanovy, nesvěřují danou záležitost do působnosti jiného orgánu.

Výlučnou působností shromáždění se rozumí ta část úkolů společenství, jejichž rozhodování nelze svěřit jinému orgánu. Do výlučné působnosti shromáždění spadají zejména záležitosti, u nichž ZoVB pro přijetí rozhodnutí výslovně stanoví kvalifikovanou většinu.³⁰ Jedná se o otázky, které mají pro společenství, respektive pro vlastníky jednotek, zásadní význam a musí tak o nich být rozhodováno výlučně shromážděním.

Vzorové stanovy řadí do výlučné působnosti shromáždění také záležitosti přesahující rámec daný ZoVB, a tak pro případ, že si společenství neschválí stanovy vlastní, musí respektovat rozdělení působnosti dané těmito stanovami.³¹

2. 7. 1. 2 Příprava shromáždění (svolání a konání)

Zákon v ustanovení § 11 odst. 1 ZoVB ukládá povinnost, aby společenství alespoň jednou ročně uspořádalo shromáždění. Ve stanovách si společenství samozřejmě může určit frekvenci konání častější. V této souvislosti bych doporučil ujednat si ve stanovách přesné časové období, v němž se shromáždění má konat.

V návaznosti na uvedené lze shromáždění dělit na shromáždění řádná (svolaná v období, které je určeno ve stanovách) a mimořádná, která jsou svolána

²⁹ Podrobněji kapitola Stanovy společenství

³⁰ Více v kapitole Usnášeníschopnost shromáždění

³¹ Čl. VII odst. 2 a 3 vzorových stanov v platném znění.

mimo tento termín. Ponecháme-li stranou svolání prvního shromáždění, má oprávnění k jeho svolání výbor, respektive pověřený vlastník nebo vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.

Co se týče způsobu a formy vyrozumění vlastníků jednotek o konání shromáždění, měli bychom odpověď nalézt ve stanovách, neboť ZoVB tento proces nekonkretizuje a v § 9 odst. 14. písm. c) pouze stanoví povinnost tento způsob ve stanovách určit.

Vzorové stanovy upravují svolání shromáždění prostřednictvím písemné pozvánky, která se doručí všem členům společenství a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Písemná pozvánka musí být doručena nejméně patnáct dní přede dnem konání shromáždění a musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program jednání shromáždění. Nezbytností je též uvedení místa, kde se vlastníci jednotek mohou seznámit s podklady k důležitým bodům programu, pokud nejsou přiloženy již k pozvánce.

Obecně lze konstatovat, že řádná příprava shromáždění, tedy příprava jeho svolání i příprava jednání, může zamezit mnoha komplikacím v jeho průběhu či dokonce eventuálnímu soudnímu sporu. Soud by v případném sporu totiž vždy zkoumal splnění všech formálních požadavků týkajících se svolání a konání shromáždění, a v případě jejich nedodržení by mohlo hrozit také zrušení již přijatých usnesení.³²

Za velmi důležité osobně shledávám definování jednotlivých bodů programu v pozvánce na shromáždění, neboť právě na základě bodů, jež budou shromážděním projednávány, mohou členové společenství zvážit, zda se jej zúčastní, či nikoli. Z tohoto důvodu je také potřeba, aby se i případné změny bodů programu projednávaných na shromáždění, pohybovaly v rámci jejich vymezení v pozvánce.

Připustit projednání bodu neuvedeného na pozvánce, je možné výlučně za účasti všech členů společenství. Častým způsobem vyhnoutí se případnému

³² Srovnej např. Pražák Z. *Společenství vlastníků jednotek - praktická příručka*. Praha: Linde. 2006, s.102

nedodržení v pozvánce určeného výčtu bodů programu je zařazení do něj tzv. „dalších záležitostí“ k projednání, pod které je pak snadné podřadit víceméně jakékoliv otázky. U odborné veřejnosti však převládá názor, že pod takovými body je možné shrnout pouze podání informací a nezávaznou diskuzi.³³

Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda nebo člen výboru, kterého výbor tímto pověřil, nebo pověřený vlastník, pokud stanovy nestanoví jinak. V případě, že je shromáždění svoláno jiným svolavatelem určeným podle stanov, řídí shromáždění tento svolavatel.³⁴ Jednání se bez omezení mohou účastnit všichni členové společenství, respektive jejich zástupci. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož obsahem musí být zejména údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání a přijatá usnesení spolu s námitkami členů, pokud zažádají o zaprotokolování.

2. 7. 1. 3 Usnášeníschopnost shromáždění

Shromáždění je obecně usnášeníschopné a tedy schopné rozhodování, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů (§ 11 odst. 2 ZoVB). K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů, které jsou určeny podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Tato tzv. prostá většina však postačuje pouze pro přijetí usnesení, jejichž předmětem jsou „běžné záležitosti“ společenství. ZoVB totiž zná i většiny kvalifikované. Jednotlivá usnesení shromáždění lze tak členit dle počtu hlasů nutných k jejich schválení.

Shoda všech vlastníků jednotek je ZoVB požadována k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby³⁵ nebo pokud má stavebními pracemi dojít ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Konsensu tří čtvrtin všech vlastníků jednotek je třeba u rozhodnutí, jejichž předmětem jsou stavební práce spočívající v modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách nebo opravě společných částí domu. K tomu, aby postačovalo toto

³³ Srovnej např. Dvořák, T., *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: Aspi. 2007, s. 311

³⁴ Čl. VII odst. 9 vzorových stanov v platném znění

³⁵ Definici těchto termínů podává zákon. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

kvorum, nesmí těmito činnostmi dojít ke změně vnitřního uspořádání a tím ani ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Na tomto místě je třeba se pozastavit nad ustanovením § 11 odst. 5 ZoVB, který ne zcela logicky k přijetí usnesení týkajících se shora popsaných činností nařizuje souhlas tří čtvrtin všech vlastníků jednotek, namísto vhodnějšího stanovení tří čtvrtin všech hlasů vlastníků jednotek. Míra práv a povinností každého člena společenství je přece dána velikostí jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, který je určen vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě a pokud bychom tedy vycházeli s doslovného znění ustanovení § 11 odst. 5 ZoVB, mohlo by dojít k paradoxní situaci, že by k přijetí usnesení v tomto případě stačil souhlas tří čtvrtin vlastníků jednotek bez ohledu na jejich počet hlasů.³⁶ K objasnění nejasností výkladu tohoto ustanovení nepřispívají bohužel ani vzorové stanovky a jeho upřesnění by mělo být předmětem nové právní úpravy.

Odpověď na otázku, jaké konkrétní činnosti lze zahrnout pod pojmy modernizace, rekonstrukce, potažmo i stavební úpravy a opravy, získáme pravděpodobně až přijetím nového ZoVB, který by měl tyto pojmy blíže definovat. Tímto bude jednoznačně ujasněno také potřebné kvorum pro jednotlivá rozhodnutí.

Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je třeba k přijetí usnesení o změně obsahu prohlášení podle § 4 ZoVB, schválení nebo změně stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám (jednotce) a rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 ZoVB.

Nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek je třeba k přijetí usnesení o volbě statutárního orgánu. Dle ustanovení § 9 odst. 12 ZoVB tedy k volbě člena výboru nebo pověřeného vlastníka.

Zvláštní případ uvádí ZoVB v § 11 odst. 6 pro případ, že jsou členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, čili všechny jednotky v domě jsou

³⁶ Srovnej např. Holešovský, J., Neplechová, M., Olivová K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 100

vlastněny přesně třemi subjekty. K přijetí jakéhokoli usnesení je tu zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

Je třeba poznamenat, že ustanovení stanovující počet hlasů pro přijetí konkrétních usnesení shromáždění jsou kogentní a nelze je usnesením shromáždění ani stanovami měnit.³⁷

2. 7. 1. 4 Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek

Při hlasování na shromáždění je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 11 odst. 3 ve spojení s § 8 odst. 2 ZoVB), přičemž spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas).

Samotné hlasování shromáždění je většinou uskutečňováno veřejně, ale stanovami nebo rozhodnutím shromáždění by jistě bylo možné rozhodnout o tajné formě hlasování například prostřednictvím hlasovacích lístků. Zvláštním typem hlasování, o kterém se ZoVB vůbec nezmiňuje je tzv. hlasování per rollam, které nabízí jako možný způsob hlasování například obchodní zákoník společníkům společnosti s ručením omezeným k hlasování na valné hromadě. Podstatou se jedná o přijetí rozhodnutí společníků mimo valnou hromadu, které rozhodování valné hromady nahrazuje. Vzhledem k absenci ustanovení ZoVB, které by tento způsob hlasování zakazovalo a s přihlédnutím k občanskoprávnímu principu „co není zákonem zakázáno, je dovoleno“ bych jeho užití nevyklučoval. Tento názor však není jednoznačně přijímán. Zastánci opačného názoru argumentují postavením shromáždění jako orgánu ad hoc, který vzniká v okamžiku, kdy se na shromáždění sejdou vlastníci jednotek s usnášeníschopným počtem hlasů a zaniká ukončením tohoto shromáždění.

Osobně shledávám hlasování „per rollam“ efektivním řešením, které umožňuje zejména ve společenstvích s velkým počtem členů překonat obtíže

³⁷ Obdobně např. Pražák Z. *Společenství vlastníků jednotek - praktická příručka*. Praha: Linde. 2006. s.111

usnášeníschopnosti shromáždění a v případě úpravy tohoto institutu ve stanovách by přijaté usnesení, za předpokladu dodržení kvor daných ZoVB, mělo být platné.

Pro případ, že by při hlasování došlo k rovnosti hlasů, nebo se nedosáhlo potřebné většiny či dohody, je na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky oprávněn rozhodnout soud (§ 11 odst. 3 ZoVB). Je zde tak dána pravomoc soudu zasahovat do záležitostí patřících do působnosti společenství. Aktivně legitimován je každý vlastník jednotky a nezáleží přitom, zda hlasoval pro či proti, nebo se hlasování zdržel.

ZoVB však nepodává odpověď na velice důležitou otázku, a to zda by bylo možné právě uvedené ustanovení použít i pro případy, kdy dohody a tedy ani rozhodnutí shromáždění nebylo možné dosáhnout, neboť shromáždění nebylo usnášeníschopné. Osobně se z důvodu blokování řešení důležitých záležitostí společenství pasivitou jeho členů přikláním k extenzivnímu výkladu tohoto ustanovení a řešení této bezvýhodné situace rozhodnutím soudu shledávám správným.³⁸

2. 7. 1. 5 Přezkoumání rozhodnutí shromáždění soudem

Právo domoci se soudní ochrany je upraveno ve dvou posledních větách § 11 odst. 3 ZoVB, v nichž je stanoveno: „Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.“ Zásadní otázkou výkladu tohoto ustanovení je, zda představuje jedinou možnost, jak se může vlastník jednotky domoci nápravy rozhodnutí, s nímž nesouhlasí, tedy zda je tato úprava speciální a komplexní, nebo zda ji považovat pouze za další způsob řešení stojícího vedle obecné možnosti napadnout rozhodnutí shromáždění žalobou podle § 80 OSŘ. Každá z těchto dvou výkladových variant má své klady a zápory, přičemž z důvodu nedostatku judikatury týkající se této problematiky nelze

³⁸ Shodně shledává Dvořák, T., *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: Aspi. 2007. s. 315

učinit jednoznačný závěr. Z důvodu právní jistoty je jistě zapotřebí počítat s tím, že se mohou uplatnit obě varianty.³⁹

Aktivně legitimován k podání žaloby je dle znění § 11 odst. 3 ZoVB pouze přehlasovaný vlastník jednotky, tedy vlastník, který pro přijaté usnesení shromáždění nehlasoval. K pasivní legitimaci se pak vyjádřil Ústavní soud, který ve svém nálezu ze dne 8. 3. 2005, ÚS 646/04, konstatoval, že: *Hlasování podle § 11 odst. 3 ZoVB je sice rozhodováním ve vztahu mezi spoluvlastníky, a to i tehdy, je-li společenství vlastníků jednotek právníckou osobou (uvedené ustanovení se uplatní v každém případě, tedy i v situaci, kdy v domě nevzniklo společenství v podobě právnícké osoby - srov. § 11 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů), avšak existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnícké osoby, je toto hlasování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnícké osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu - shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (plurality spoluvlastníků budovy) a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3, in fine, zákona o vlastnictví bytů. Nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství v podobě právnícké osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek.* Ústavní soud tímto v podstatě změnil dosavadní praxi, podle které byli pasivně legitimováni všichni ostatní spoluvlastníci domu.⁴⁰

Důležité je též poznamenat, že přehlasovaný vlastník jednotky může podat žalobu pouze v případě, že se přijaté usnesení týká závažné záležitosti. Co je závažnou záležitostí, bude závislé na té které konkrétní situaci a její zhodnocení provede soud.

³⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Komentář k zákonu o vlastnictví bytů, 3. vydání, C.H. Beck, 2005, s. 142

⁴⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2381/2002

O důležitou záležitost se bude zřejmě jednat ve věcech, které spadají do výlučné působnosti shromáždění, je-li k přijetí usnesení zapotřebí kvalifikované většiny.⁴¹

Na rozdíl od nového návrhu ZoVB stanoví platná právní úprava k podání žaloby jen objektivní šestiměsíční lhůtu, která počíná dnem přijetí rozhodnutí. Lhůta je prekluzivní a po jejím uplynutí již právo u soudu účinně uplatnit nelze.

2. 7. 2 Statutární a výkonné orgány společenství

Statutární orgány se u společenství, stejně jako u všech právnických osob, vytváří povinně. Dle § 20 odst. 1 ObčZ jsou statutárním orgánem právnické osoby ti, kteří jsou zakládací listinou, smlouvou o zřízení právnické osoby nebo zákonem oprávněni, aby činili právní úkony této právnické osoby ve všech věcech.

Statutárním orgánem společenství je výbor a pro případ, že by nebyl výbor společenství zvolen, opravňuje ustanovení § 7 odst. písm. b) ZoVB pověřit výkonem funkce výboru určitého vlastníka jednotky, kterého ZoVB nazývá „pověřeným vlastníkem“. Statutárním a zároveň výkonným orgánem společenství je tedy buď výbor společenství - jako orgán kolektivní nebo pověřený vlastník – jako orgán monokratický. Rozhodnutí o tom, který z těchto dvou typů statutárních orgánů bude společenství mít, je obvykle učiněno na první schůzi shromáždění již tím, že ve schválených stanovách bude určen zvolený typ statutárního orgánu. Pro případ, že by ke schválení vlastních stanov nedošlo, platily by stanovy vzorové, podle nichž není-li zvolen výbor společenství, je statutárním orgánem pověřený vlastník.

2. 7. 2. 1 Působnost statutárních a výkonných orgánů společenství

Z výše uvedeného plyne, že výbor nebo pověřený vlastník má pravomoc jako výkonný orgán společenství (§ 9 odst. 11 ZoVB) i jako statutární orgán

⁴¹ Viz v kapitole Usnášeníschopnost shromáždění

společenství (§ 9 odst. 13 ZoVB). Výbor či pověřený vlastník jako statutární orgán samostatně rozhoduje ve všech věcech, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti jiného orgánu společenství.

Pravomoc, kterou však nelze delegovat na jiný orgán společenství a která statutárnímu orgánu zůstane vždy, je jednání jménem společenství navenek. Působnost výboru jakožto výkonného orgánu vymezuje ZoVB v ustanovení § 9 odst. 11 tak, že stanoví jeho rozhodovací pravomoc ve věcech spojených se správou domu, pokud si však rozhodnutí o těchto věcech nevyhradí shromáždění. Je přitom logické, že výkonný orgán nemůže rozhodovat též o věcech, které jsou shromáždění svěřeny zákonem nebo stanovami v rámci jeho výlučné působnosti. Jsou-li mimo orgány obligatorní zřízeny i jiné orgány, je věcí stanov vymezit těmto orgánům jejich výlučnou působnost a tím tak určit zbytkovou působnost statutárního orgánu.

Předmět a rozsah činností výboru nebo pověřeného vlastníka jako výkonného orgánu se pokoušejí vymezit vzorové stanovy, které demonstrativně vyjmenovávají následující činnosti. Jedná se zejména o zajišťování záležitostí společenství ve věcech správy domu a pozemku, uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, především k obstarání oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, vedení účetnictví, přípravu podkladů pro jednání shromáždění, svolávání shromáždění, předkládání shromáždění zprávy o hospodaření společenství a další.

Co se týče jednání výboru nebo pověřeného vlastníka jako statutárního orgánu navenek, konají dle vzorových stanov zejména následující: činí jménem společenství právní úkony navenek, což spočívá hlavně v uzavírání smluv, a vymáhají jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství.

2. 7. 2. 2 Výbor společenství

Výbor je kolektivním statutárním výkonným orgánem společenství, z čehož plyne, že jím přijatá rozhodnutí by měla být výsledkem jednání, diskuse, konsensu a hlasování podle pravidel určených ve stanovách.

Ustanovení § 9 odst. 11 ZoVB ukládá jedinou zákonnou povinnost ohledně počtu členů výboru když stanoví, že výbor musí být nejméně tříčlenný. Zákonem je dána možnost, aby shromáždění počet členů výboru ve svých stanovách upravilo dle vlastních potřeb. Velice důležité je vymezit počet členů ve stanovách přesným číselným určením, neboť vymezení počtu členů, jak ho podává ZoVB a také vzorové stanovy: „alespoň tři členy“, může mít pro možné spory, zejména pro jeho usnášeníšcopnost, závažné následky.⁴² Funkční období výboru určují stanovy, nesmí však překročit ZoVB kogentně stanovenou hranici pěti let.

Volba výboru, resp. jeho členů, patří do výlučné působnosti shromáždění. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby se shromáždění účastnili vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Ke zvolení člena výboru je nutná nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků (§ 9 odst. 12 ZoVB).

V odpovědi na otázku, kdo může být členem výboru, ZoVB mlčí. Obecně můžeme dovodit, že členem výboru může být pouze osoba způsobilá k právním úkonům, neboť pokud by tento předpoklad nenaplňoval, nemohl by vykonávat činnosti zákonem, popř. stanovami, předpokládané. Vzorové stanovy upravují některé další podmínky způsobilosti k výkonu funkce člena výboru. Jedná se např. o podmínku neslučitelnosti členství ve více volených orgánech či vyloučení právnické osoby jako člena výboru. Tato ustanovení vzorových stanov mají však pouze dispozitivní charakter.

Za závažnější však pokládám zodpovězení otázky, zda může být členem výboru osoba, která není vlastníkem jednotky v daném společenství. Zatímco u pověřeného vlastníka je odpověď na tuto otázku zřejmá již z názvu tohoto institutu, u výboru tomu tak není. Pro přístup, že by i člen výboru měl být vlastníkem jednotky, mluví především fakt v zásadě stejného postavení výboru i pověřeného vlastníka v systému orgánů společenství. Neblahým důsledkem tohoto výkladu se mi však jeví nemožnost zvolit členem výboru např. osobu, jež byt pouze užívá, avšak projevuje značný zájem být ve společenství aktivní.⁴³

⁴² Podobně: Fiala, J., Novotný, M., Oehm,, J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 100

⁴³ Shodně soudí např. Pražák Z. *Společenství vlastníků jednotek - praktická příručka.* Praha: Linde, s. 131

Osobně bych doporučil upravit ve stanovách každého společenství i další podmínky pro výkon funkce člena výboru. Zákonodárce by se mohl inspirovat např. právní úpravou obchodních společností a jako další podmínky výkonu funkce člena výboru by mohl stanovit absenci překážek provozování živnosti. Dle současně platné právní úpravy by sice zřejmě bylo možné stanovit podmínky ve stanovách společenství, ale otázkou by zůstal vztah těchto podmínek a práv vlastníka vyplývajících ze vztahu ke společenství. V případě sporu majícího základ v omezení vlastníka jednotky v možnosti přístupu k funkci člena výboru by musel rozhodnout soud.

Odměna výboru

V návaznosti na působnost výboru bych vedení společenství přirovnal k řízení obchodní společnosti. K tomu, aby společenství dobře fungovalo musí mít ve svém výkonném orgánu schopné lidi. Členové výboru musejí pro řádný výkon své funkce načítat právní předpisy vztahující se ke společenství, seznamovat se s jejich novelizacemi a tyto předpisy správně aplikovat v praxi. Všechny tyto činnosti, kterými se musejí členové výboru zabývat ve svém volném čase, zákonodárce pozapomněl v ZoVB zohlednit stanovením odměny pro členy výboru. ZoVB nikde nestanoví povinnost poskytnout za výkon funkce statutárního orgánu odměnu, ale vzhledem k absenci jejího zákazu ji lze jistě upravit ve stanovách společenství. Vzorové stanovy se k této problematice staví velice stručně, když konstatují, že stanovení odměny a její výše patří do výlučné působnosti shromáždění, čímž alespoň naznačují, že statutární orgán nárok na odměnu má. Ve vzorových stanovách však neexistuje ani náznak způsobu určení výše případné odměny.

Odpovědnost výboru

Vzhledem k tomu, že ZoVB neobsahuje žádnou zvláštní odpovědnost pro členy statutárního orgánu společenství, platí pro tyto případy obecná úprava ObčZ o odpovědnosti za škodu.

Vzorové stanovy se k odpovědnosti za škodu vyjadřují v čl. VIII odst. 8, kde stanoví, že odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní

povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními ObčZ. Dle § 420 ObčZ se tak člen výboru odpovědnosti zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.

Původní vzorové stanovy vydané vládním nařízením č. 322/2000 Sb. obsahovaly ustanovení, dle kterého se mohl člen výboru své odpovědnosti zprostit, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, na jehož základě následně vznikla společenství škoda a svůj nesouhlas nechal zaprotokolovat do zápisu z jednání výboru. Ve vzorových stanovách vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb. už žádná možnost zprostit se odpovědnosti stanovena není. Osobně se přikláním k názoru, že člen, který je na schůzi výboru přehlasován, by neměl být hnán k odpovědnosti. Jeho vinu by totiž bylo možné spatřovat toliko v nepřesvědčení ostatních členů, že z předmětného rozhodnutí může vzniknout škoda.

Mimo občanskoprávní odpovědnost mají členové výboru z výkonu své funkce také odpovědnost trestněprávní.

2. 7. 3 Fakultativní orgány společenství

ZoVB v § 9 odst. 7 písm. c) umožňuje, aby si vlastníci jednotek vedle obligatorně vytvářených orgánů (shromáždění a výbor, respektive pověřený vlastník) vytvořili i orgány další.

Tyto fakultativní orgány mohou být vytvářeny jen na základě ustanovení stanov, což plyne z dikce § 9 odst. 14 písm. c) ZoVB, který určuje, že stanovy musí obsahovat orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání. Lze jen doporučit, aby stanovy kromě těchto nezbytných náležitostí určily i způsob jejich vzniku (volby), zániku, způsob rozhodování, vztah k ostatním orgánům společenství a organizační strukturu.

Bez ustanovení stanov, která případné fakultativní orgány specifikují, nelze o jejich vytvoření rozhodnout a takové rozhodnutí by bylo třeba považovat za neplatné.

V souvislosti s fakultativními orgány je třeba upozornit na vzorové stanovy, které připouštějí vytvoření kontrolní komise, resp. revizora, jakožto orgánu oprávněného kontrolovat činnost společenství nebo jeho orgánů. Podle čl. VI odst. 1 písm. c) vzorových stanov je ke zřízení kontrolní komise oprávněno shromáždění. Pokud se tedy společenství řídí vzorovými stanovami, je možné takový orgán zřídit, rozhodne-li o tom shromáždění. Pro jeho zřízení, volbu či odvolání členů platí přiměřeně ustanovení o statutárním orgánu společenství.

Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a ze svých členů volí svého předsedu, který pak svolává a řídí jednání komise. Podle úpravy ve vzorových stanovách kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s ZoVB a těmito stanovami,
- vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené
- k projednání na schůzi shromáždění,
- podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

Ve společenství, které má méně než deset členů, může shromáždění rozhodnout o ustanovení revizora. Revizor je individuálním orgánem a má působnost jako kontrolní komise. Kromě fakultativních orgánů předvídaných vzorovými stanovami je zvláště ve větších společenstvích vhodné zřídit i další orgány, jejichž předmětem činnosti může být například vymáhání pohledávek od vlastníků jednotek.

3. Nezbytnost nové koncepce zákona o vlastnictví bytů

3.1 Snahy o přijetí nového zákona o vlastnictví bytů

Je realitou, že současná právní úprava vlastnictví bytů a především institutu společenství vlastníků jednotek obsahuje celou řadu nejasností a mezer. Odstranit zásadní problémy a nedostatky se nepodařilo ani skrze novely ZoVB a dosavadní zkušenosti z praxe při uplatňování ZoVB potvrzují, že je třeba úplně nové koncepce tohoto zákona.

Nový zákon je velice netrpělivě očekáván jak vlastníky bytů, společenstvími vlastníků jednotek, developery, tak i těmi, kteří koupí bytu do osobního vlastnictví teprve plánují. Z těchto důvodů se Ministerstvo pro místní rozvoj pokusilo již v roce 2005 zpracovat návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který byl posléze jako vládní návrh zákona postoupen k projednání Parlamentu ČR. V Poslanecké sněmovně se tento návrh zákona dostal do druhého čtení, ale vzhledem ke končícímu funkčnímu období Poslanecké sněmovny v červnu roku 2006 již nebyl projednán.

Další návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor byl vládě předložen v roce 2007 a počítalo se s projednáním návrhu Parlamentem ČR během roku 2008 tak, aby zákon mohl nabýt účinnosti 1. ledna 2009 a nahradil již nevyhovující právní úpravu.

Tento nový návrh navazoval na návrh původní z roku 2005, ale byl přepracován na základě diskusí odborné veřejnosti, dalších poznatků z praxe a také s přihlédnutím k záměrům rekodifikace v oblasti občanského práva.

Považuji za zajímavé zmínit, že, jak je také uvedeno v důvodové zprávě k tomuto návrhu, byla posuzována možnost začlenit institut vlastnictví bytů přímo do občanského zákoníku. Od tohoto záměru však bylo upuštěno z důvodu naléhavosti úpravy problematické oblasti vlastnictví k bytům a úprava ponechána zvláštnímu zákonu.

Tento návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor byl však namísto projednání Parlamentem ČR v únoru 2008 Legislativní radou vlády Ministerstvu pro místní rozvoj vrácen. Části zákona byly totiž podle některých názorů členů Legislativní rady vlády na hranici ústavnosti, přičemž mezi nejasné body patřila například spoluodpovědnost vlastníků za celý dům.

Ministerstvo pro místní rozvoj návrh zákona o vlastnictví bytů na základě výhrad Legislativní rady vlády z února 2008 upravilo a počátkem srpna 2008 ho poslalo zpět vládě. Bohužel se jeví až úsměvným, že Legislativní rada vlády tento přepracovaný návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor Ministerstvu pro místní rozvoj v říjnu 2008 opět vrátila a v prohlášení o tomto kroku ani neuváděla bližší informace o důvodech, jež k vrácení návrhu vedly.

Nyní se tak Ministerstvo pro místní rozvoj ocitá opět na začátku a musí důkladně zvážit, jakým směrem by koncepce změny zákona vůbec měla jít. Podle Legislativní rady vlády se má ministerstvo raději zaměřit na vypracování pouhé menší novely ZoVB a až později pracovat na zákonu novém, což bylo odůvodněno mimo jiné přípravou nového občanského zákoníku, který mělo Ministerstvo spravedlnosti připravit do konce roku 2008.

3.2 Návrh nového zákona o vlastnictví bytů

3.2.1 Obecně o novém návrhu zákona

V této kapitole bych rád rozebral návrh nového zákona o vlastnictví bytů v té podobě, jak byl přestaven veřejnosti Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu 2008. Rád bych přitom kladl důraz zejména na jeho pozitivní stránky de lege ferenda.

Nemyslím, že by bližšímu rozboru tohoto návrhu zákona o vlastnictví bytů mělo být jeho zamítnutí Legislativní radou vlády na obtíž, neboť jeho základní koncepce zůstane pravděpodobně i v jeho nové podobě zachována. To dovozují mimo jiné také z vícerých legislativních zásahů popsanych v předchozí kapitole, které podstatu návrhu téměř nezměnily.

Co se týče samotného rozsahu návrhu zákona, je třeba konstatovat jeho téměř dvojnásobný objem oproti současnému ZoVB, což je nejspíše důsledek plánovaného zrušení vzorových stanov společenství vlastníků jednotek a včlenění mnohých v nich obsažených ustanovení do samotného textu zákona.

Právní úpravy společenství vlastníků jednotek se v návrhu zákona dotýká, na rozdíl od současných čtyřech paragrafů, paragrafů dvacet dva. Systematicky je návrh zákona rozdělen do následujících 12 částí, které se dále dělí na jednotlivé hlavy:

Část první – Předmět úpravy

Část druhá – Vymezení pojmů

Část třetí – Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a právní vztahy k nemovitostem

Část čtvrtá – Vznik, převod a zánik vlastnictví jednotky

Část pátá – Výstavba domu

Část šestá – Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Část sedmá – Správa domu a pozemku

Část osmá – Společenství

Část devátá – Správa domu v případech, kdy nevzniklo společenství

Část desátá – Ustanovení společná a přechodná

Část jedenáctá – Ustanovení zrušovací

Část dvanáctá – Účinnost

Než se dále začnu zabírat společenstvím vlastníků jednotek, které je jádrem mé práce a patří k institutům, které v návrhu zákona doznávají oproti dosavadní právní úpravě v ZoVB významných změn, chtěl bych alespoň ve stručnosti shrnout i další odlišnosti od současně platné úpravy, které návrh zákona přináší.

Návrh zákona upravuje spoluvlastnictví budovy spočívající ve vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru, jako prostorově vymezených částí budovy, a s ním spojeným podílovým spoluvlastnictvím společných částí budovy, spoluvlastnictvím zastavěného pozemku, popřípadě pozemku souvisejícího s užíváním budovy (dále jen „pozemek“) a záležitosti s tím spojené. Návrh zákona zdůrazňuje, že byt nebo nebytový prostor a zákonem stanovený spoluvlastnický podíl na společných částech domu tvoří vzájemně spojený a nerozdělitelný celek.

Obdobně jako v současně platné právní úpravě je v návrhu zákona stanoveno, že se subsidiárně použije občanského zákoníku v případě, že takovou právní úpravu neobsahuje samotný zákon. To se týká např. institutů zástavního práva a odpovědnosti za škodu. Je zdůrazněno, že ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se použijí, pouze je-li předmětem podílového spoluvlastnictví byt nebo nebytový prostor.

Návrh zákona se také, oproti platné právní úpravě, snaží prostřednictvím nových definic řešit problematiku vymezení prostor, které patří k bytové jednotce nebo jsou společnou částí domu, popřípadě které je třeba považovat za příslušenství bytu. Mezi nově definované pojmy lze zařadit například „příslušenství bytu“ a „místnost“. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k trvalému bydlení. Demonstrativním výčtem je v návrhu stanoveno, že místností není lodžie, balkon, terasa, sklepní kóje, výtahová šachta a garážové stání. Návrh zákona konkrétněji vymezuje i podlahovou plochu jednotky, jejíž určení činí v současné praxi také značné potíže.

V části desáté návrhu jsou v návaznosti na výše uvedené úpravy obsaženy navazující změny, jež se dotýkají společenství vlastníků jednotek a jeho členů. Návrh zákona stanoví, že vlastníci jednotek, jimž vzniklo vlastnické právo k jednotce podle dosavadních právních předpisů o vlastnictví bytů, jsou ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona vlastníky jednotek podle tohoto zákona. Společenství nebo vlastníci jednotek, pokud společenství nevzniklo, jsou povinni do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona;

- zaslat katastru nemovitostí úplné znění prohlášení vlastníka budovy, v němž budovy značeny vymezené společné části domu, které byly do účinnosti tohoto zákona vyznačeny v prohlášení vlastníka domu jako společné části domu, jejichž užívání je spojeno s jednotkou či s více jednotkami, a podle tohoto zákona jsou vymezenými společnými částmi domu,
- odstranit vady prohlášení vlastníka budovy podle § 11 návrhu zákona,
- zaslat do sbírky listin rejstříku společenství listiny, které jsou do sbírky listin podle § 37 odst. 4 návrhu zákona ukládány,
- přizpůsobit stanovy společenství tomuto zákonu a založit úplné znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství.

Výše uvedené je jistě zapotřebí, neboť v důsledku nového vymezení prostor v domě by došlo ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, od čehož se ve společenství odvíjí kromě množství hlasů jednotlivých vlastníků jednotek např. příspěvky do fondu oprav.

3. 2. 2 Společenství vlastníků jednotek podle návrhu zákona

V návrhu zákona o vlastnictví bytů je společenství upraveno v části osmé a většina ustanovení je ovlivněna nově zvolenou koncepcí, podle níž by všechny záležitosti týkající se společenství měly být upraveny zákonem. S tímto přístupem nelze než vyslovit souhlas, neboť stav, kdy je mnoho důležitých otázek upraveno pouze ve vzorových stanovách, vydaných formou podzákoného právního předpisu, není vůbec ideální.

Návrh používá pro společenství novou, přesnější definici, když společenství prohlašuje za právnickou osobu založenou výhradně za účelem zajišťování správy domu v rozsahu vymezeném tímto zákonem.

Výraznou změnou pro nová společenství by dle návrhu zákona měla být procedura jejich vzniku. Společenství by již nemělo vznikat přímo ze zákona jako doposud, ale mělo by projít procesem založení a vzniku, stejně jak je to u všech obchodních společností a v podstatě u všech právnických osob dle platného právního řádu ČR.

Společenství se dle návrhu zakládá buďto zakladatelskou smlouvou podepsanou všemi zakladateli. Pro případ, že by však jediným zakladatelem společenství byl původní vlastník budovy, který by byl oprávněn založit společenství, nahrazuje zakladatelskou smlouvu zakladatelská listina. Zakladatelská listina a zakladatelská smlouva musí mít formu notářského zápisu.

Obecně lze konstatovat, že z osvědčených postupů známých z obchodního zákoníku se tvůrci návrhu zákona inspirovali i dalšími z nich. K dalším takto přejatým institutům lze zařadit např. úpravu jednání před vznikem společenství, když návrh zákona stanoví, že ve věcech souvisejících se vznikem společenství a se zajištěním správy domu za společenství do jeho vzniku jednají společně osoby zvolené za členy výboru nebo pověřenec. Závazky vzniklé z takového jednání přecházejí na společenství dnem jeho vzniku. Tyto osoby však mají povinnost vyhotovit seznam těchto jednání a předložit ho ke schválení shromáždění, a to do 60 dnů ode dne vzniku společenství. Shromáždění pak může stejně jako např. valná hromada u společnosti s ručením omezeným, přijmout do tří měsíců od svého vzniku usnesení, kterým předmětné závazky odmítá. Dle návrhu zákona lze však odmítnout jen ty závazky, které byly sjednány v rozporu se zákonem nebo stanovami společenství. Statutární orgán je povinen bez zbytečného odkladu po schválení nebo po odmítnutí jednání učiněných před vznikem společenství, oznámit to účastníkům závazkových vztahů vzniklých z těchto jednání. Za odmítnuté závazky odpovídají společně a nerozdílně členové výboru nebo pověřenec, pokud neprokáží, že jednání byla učiněna v souladu se zákonem, nebo se stanovami společenství. V tomto případě odpovídají za tyto závazky společenství.

Pro samotný vznik společenství je určující zápis do rejstříku Společenství vedeného krajským soudem (resp. Městským soudem v Praze), tedy obdobně jako u společnosti s ručením omezeným.

3. 2. 2. 1 Orgány společenství dle návrhu zákona

Za orgány společenství návrh zákona výslovně prohlašuje shromáždění členů společenství a výbor nebo pověřenec, jako výkonný a statutární orgán společenství. Úpravu fakultativních orgánů ponechává návrh zákona stanovám,

kteře mohou určit, že se volí další orgány společenství, a to zejména kontrolní komise nebo revizor.

Za pozitivní shledávám mnohem bližší vymezení podmínek členství ve voleném orgánu společenství nebo samotného voleného orgánu. Návrh zákona umožňuje být členem voleného orgánu jak právnické osobě, tak i osobě fyzické. Fyzická osoba musí splňovat podmínku dosažení 18 let věku, být plně způsobilá k právním úkonům a splňovat podmínky bezúhonnosti. Za právnickou osobu jedná jako orgán společenství nebo v orgánu společenství jako zmocněný zástupce fyzická osoba splňující výše uvedené podmínky pro osobu fyzickou.

3. 2. 2. 2 Rozhodování shromáždění dle návrhu zákona

Za krok správným směrem shledávám zejména změny ohledně rozhodování shromáždění, které v návrhu doznalo značného zjednodušení. Usnesení by se nově mělo schvalovat zásadně nadpoloviční většinou všech vlastníků.

Návrh zákona již neobsahuje všechna ustanovení týkající se potřeby kvalifikované většiny a stanoví, že souhlasu všech členů společenství se vyžaduje pouze ve dvou případech, kterými je rozhodnutí, v jehož důsledku dojde ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu u všech členů společenství a rozhodnutí, jímž se určí jiný způsob výpočtu výše příspěvků na správu domu, než ten, že vlastníci jednotek jsou povinni přispívat v poměru podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Dle návrhu zákona by členové společenství mohli rozhodovat i mimo schůzi shromáždění vlastníků jednotek (tzv. rozhodování per rollam), přičemž tento způsob rozhodování je v současné době upraven toliko ve vzorových stanovách.⁴⁴

Způsobem per rollam však podle návrhu zákona nejde rozhodovat vždy. Mimo schůzi shromáždění nelze schvalovat účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství a správě domu, celkové

⁴⁴ Čl. XII vzorových stanov upravuje tento způsob hlasování avšak pouze pro případy, kdy je podle ZoVB potřebný souhlas všech členů společenství

výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodovat o vypořádání nevyčerpaných příspěvků. Další výjimkou, kdy nelze rozhodovat tímto způsobem, je schvalování výše a podmínek úvěru před uzavřením smlouvy o poskytnutí úvěru pro společenství. Z právě uvedeného je tedy zřejmé, že se jedná o nejzásadnější rozhodnutí, která by mohla mít v případě špatného rozhodnutí pro společenství nedozírné následky. Považuji tak za zcela správné, že u těchto záležitostí je způsob hlasování per rollam vyloučen.

Samotné rozhodování per rollam činí členové společenství v písemné formě s vlastnoručním datovaným podpisem na listině, která musí obsahovat plné znění schvalovaného návrhu a váhu hlasu vlastníka. K přijetí rozhodnutí způsobem per. rollam stačí nadpoloviční většina hlasů členů společenství.

Kromě výše zmíněných změn obsahuje návrh zákona poměrně výstižné vymezení pojmu správa domu a stanoví postup při správě domu, kdyby společenství nevzniklo.

Myslím si, že konkrétně pro institut společenství vlastníků jednotek představuje návrh zákona výraznou změnu k lepšímu a vzhledem výše uvedenému můžeme jen se zájmem čekat, v jaké podobě bude návrh zákona, projde-li zdoluhavým legislativním procesem, v konečné podobě přijat.

Závěr

Problematika bytového vlastnictví, především pak institutu společenství vlastníků jednotek, je značně složitá a současná právní úprava obsahuje celou řadu rozporuplných ustanovení a četných mezer. Tyto nedostatky přispívají k celkovému nepochopení právní úpravy institutu společenství vlastníků jednotek a jeho fungování a stěžují tak aplikaci předmětných ustanovení v praxi. Nepříliš propracovaná a současně komplikovaná úprava této právní oblasti se tak u veřejnosti neseťkává s kladnou odezvou.

Nedostatky právní úpravy se zákonodárce pokoušel řešit prostřednictvím několika novel zákona o vlastnictví bytů. Tyto novely však do zákona o vlastnictví bytů i přes učiněné změny nepřinesly odstranění všech sporných otázek a mnohdy vnesly do právní úpravy nové nejasnosti.

Samotným jádrem mé práce je pojednání o institutu společenství vlastníků jednotek. Odlišně od předchozí úpravy považuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor, v platném znění, společenství vlastníků jednotek za právnickou osobu. Do účinnosti zákona č. 103/2000 Sb. byla společenství právní subjektivita odpírána, což činilo jeho každodenní fungování značně komplikovanějším.

V návaznosti na postavení společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby však považuji za vhodné učinit další krok ke změně právní úpravy spočívající ve změně koncepce samotného vzniku společenství. Současná úprava jeho vzniku přímo ze zákona bez nutnosti jakéhokoli právního úkonu činí totiž v praxi nemalé obtíže. V této souvislosti navrhuji inspirovat se úpravou obchodních společností v obchodním zákoníku, které procházejí fázemi založení a vzniku.

Ve své práci se dále blíže zabírám zánikem společenství, členstvím jednotlivých vlastníků jednotek ve společenství, právy a povinnostmi ze členství plynoucími, jeho stanovami a především jeho jednotlivými orgány včetně jejich kompetencí a působnosti. U každého z uvedených bodů se snažím vystihnout jeho

podstatu, nastínit současný stav související právní úpravy, zhodnotit její projevy v praxi, jakož i navrhnout možné kroky k potřebným změnám.

Za nejvíce problematická shledávám ustanovení o rozhodování společenství. Mám za to, že jeho pravidla by bylo vhodné zjednodušit, neboť stav, kdy právní úprava připouští pět odlišných kvor pro přijetí jednotlivých rozhodnutí, shledávám přinejmenším nepřehledným.

Nadto navrhuji připustit a začlenit do právní úpravy týkající se rozhodování společenství rozhodování mimo shromáždění vlastníků - tzv. rozhodování „per rollam“, které by odstranilo stávající problémy s usnášeníschopností shromáždění a v praxi by bylo jistě oceněno.

V poslední kapitole mé práce se zaměřuji na problematiku přijímání nového zákona o vlastnictví bytů, která je vzhledem k mnoha rozdílným přístupům odborné veřejnosti dosti komplikovaná. V této souvislosti se pokouším nastínit směry, kterými by se zákonodárce měl ubírat, s tím, že kladu důraz na pozitivní stránky návrhu zákona o vlastnictví bytů v podobě, jak ho veřejnosti představilo Ministerstvo pro místní rozvoj v srpnu roku 2008.

Seznam literatury

- 1. Dvořák, T.** *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: Aspi, 2007. ISBN 978-80-7357-280-8.
- 2. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.** *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-337-X.
- 3. Holešovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.** *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-80-7380-091-8.
- 4. Nováková, H.** *Rádce člena společenství vlastníků jednotek*. Praha: Polygon, 2007. ISBN 978-80-7273-144-2.
- 5. Prážák, Z.** *Společenství vlastníků jednotek - praktická příručka*. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-587-7.
- 6. Suchánek, J.** *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektum, 2001. ISBN 80-7175-101-4.
- 7. Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.** *Občanský zákoník, Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-486-4.
- 8. Taraba, M.** *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníků bytů*. Praha: GRADA, 2001. ISBN 80-7169-982-9.

Seznam užitých zkratk

- ZoVB** zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v platném znění
- ObčZ** zákon č. 72/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- ZoOVB** zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů
- OSŘ** zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

Cizojazyčné resumé

The legal regulations of the unit owners' association and its issues in practice

The questions in regards to the flat ownership and unit owners' association are very topical nowadays, mainly with respect to the fact that this subject affects the daily life of many addressees of law regulations.

The poor elaboration of the legal regulations of the unit owners' association led to a negative response from the public. This legal regulation is rather complicated and inconsistent.

The legislator made the attempt to resolve the imperfections in the legal regulations through several amendments of the flat ownership law; however, these amendments did not abrogate all the moot questions and many times brought other confusions into the legal regulations. I discuss the most important amendments mentioned above at the beginning of my thesis.

The main body of the thesis focuses on the unit owners' association, whereby the law recognises this as a legal entity, which is according to the residential and non-residential ownership law eligible to practise law and commit to subjects related to administration, house operating, and repairs of the collective parts of the house only, eventually is eligible practice activities within the scope of the law and activities related to the collective parts of the house which are used by other individuals or legal entities.

This thesis specifies the formation of the unit owners' association and its dissolution, the membership of the units' owners in the association, and in particular the bodies of the association inclusive of their authority and field of action. Each of these items further describes its principles, the current status of the related legal form, and their evaluations in practice as well as possible suggestions for needed changes.

I find the regulation regarding association's decision making as the most problematic. I assure that it would be more appropriate to simplify this regulation; since, I find quite confusing that the legal form permits five different quorums for decisions' acceptance.

In addition, I propose to allow incorporation of decision making outside of the owners' convention into the legal form concerning associations' decision making - so called "per rollam", which would eliminate current problems to form a quorum and would be certainly appreciated in practice.

Another no less important step, I believe, is the change of the concept of the foundation of the association itself; because, the current legal form for its foundation, with no need of any legal act, causes considerable problems in practice. In regards of this legal form I suggest to get inspired by the legal form of the companies in the Companies Act which go through faces as the formation and creation.

The last section of the thesis focuses on the acceptance of the new flat ownership law which is due to the different approaches of the professional public quite complicated. In that respect I made an attempt to outline directions in which the legislator should proceed, with me emphasising the positive sides of the draft flat ownership law in the form as was introduced to the public by the Office for local development in 2008.

Keywords:

unit owners' association

Klíčová slova:

společenství vlastníků jednotek