UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Zuzana Kubištová

Správa domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra: Občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 15.02.2025

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 138 910 znaků včetně mezer.

Zuzana Kubištová

V Praze dne 15.02.2025

Poděkování

Ráda bych poděkovala panu prof. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D., za profesionální vedení práce a podnětné připomínky.

Obsah

Úvod 6

1 Bytové spoluvlastnictví 8

1.1 Obecně k historickému vývoji vlastnických práv k bytům 8

1.2 Vznik právní úpravy vlastnictví bytů v Čechách 16

1.3 Aktuální právní úprava bytového spoluvlastnictví v České republice 18

1.4 Teoretické koncepce bytového spoluvlastnictví 19

1.4.1 Monistické koncepce 19

1.4.2 Dualistické koncepce 20

1.4.3 Dualisticko-monistické koncepce 20

1.4.4 Antivlastnické koncepce 21

1.4.5 Další teoretické koncepce 22

2 Pojmy a instituty právní úpravy bytového spoluvlastnictví 23

2.1 Byt jako oddělená část domu 23

2.2 Nebytový prostor jako oddělená část domu 24

2.3 Společné části 24

2.4 Podíl na společných částech 25

2.5 Jednotka 27

3 Vznik bytového spoluvlastnictví 30

3.1 Výstavba 30

3.2 Zápis do veřejného seznamu 31

3.3 Rozhodnutí soudu 31

4 Správa domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví 33

4.1 Pojem správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví 33

4.2 Práva a povinnosti vlastníků jednotek spojené se správou domu a pozemku 36

4.3 Osoba odpovědná za správu domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví 39

4.4 Správa domu v bytovém spoluvlastnictví bez vzniku společenství vlastníků jednotek 41
4.4.1 Rozhodování o záležitostech správy domu a pozemku – aplikace ustanovení o shromáždění 43
4.4.2 Osoba správce 47
4.5 Správa domu v bytovém spoluvlastnictví se vznikem společenství vlastníků 49
4.5.1 Založení a vznik společenství vlastníků 50
4.5.2 Orgány společenství vlastníků 52
4.5.2.1 Shromáždění 52
4.5.2.2 Statutární orgán 58
4.5.2.3 Fakultativní orgány společenství vlastníků jednotek 60
4.5.3 Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek 60
Závěr 62
Seznam použitých zdrojů 63
Abstrakt 67
Abstract 69

Úvod

Ze systematického zařazení právní úpravy bytového spoluvlastnictví do absolutních majetkových práv, část třetí, díl 4 - Spoluvlastnictví, oddíl 5 – Bytové spoluvlastnictví občanského zákoníku a definice bytového spoluvlastnictví, jak je uvedena v ustanovení § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „**občanský zákoník**“), *„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“* vyplývá, že bytové spoluvlastnictví je zvláštní formou spoluvlastnictví, přičemž vznik této formy spoluvlastnictví je podmíněn existencí alespoň dvou jednotek v rámci nemovité věci.

Tato definice je v jistém slova smyslu zavádějící, protože zamyslíme-li se nad tím, o jaký druh podílového spoluvlastnictví podle právní teorie jde, zjistíme, že jej nelze jako celek podřadit pod ideální spoluvlastnictví, a to zejména s ohledem na byt, ale také i jiné konkrétně vymezené nebytové prostory, které jsou součástí jednotky. O reálném spoluvlastnictví také nelze uvažovat, neboť byt je předmětem práva vlastnického nikoli spoluvlastnického. Nicméně o jednotce můžeme teoreticky uvažovat jako o zákonem zvlášť upraveném druhu přídatného spoluvlastnictví, neboť pro přídatné spoluvlastnictví je charakteristické právě účelové spojení mezi samostatnými věcmi a společnou věcí, která slouží všem vlastníkům věcí samostatných, a tyto věci společně tvoří funkční celek. O přídatné spoluvlastnictví se dle ust. § 1223 občanského zákoníku jedná tehdy, existuje-li věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek a současně tato věc slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné. Týká-li se přídatné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídatné spoluvlastnictví. Dalším charakteristickým znakem přídatného spoluvlastnictví je spojení spoluvlastnického podílu na společné věci s vlastnictvím věci samostatné, kdy důsledkem tohoto spojení lze podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví.[1] S převodem vlastnického práva k věci samostatné se tak převádí bez dalšího i spoluvlastnický podíl k věci společné. K vlastnictví jednotky se ale vážou ještě další práva

[1] § 1227 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

a povinnosti, jednotka tak představuje směsici práv a povinností, která jsou spolu neoddělitelně spojena, jedná se tak o podílové vlastnictví sui generis.[2] [3]

Ačkoli je tedy pro dnešní společnost naprosto samozřejmé uspokojovat bytové potřeby prostřednictvím vlastnictví bytů, respektive jednotek, tak porozumění podstatě institutu bytového spoluvlastnictví činí dodnes praktické problémy. Cílem této práce je tak přispět k problematice správy domu a pozemku a zprostředkovat čtenáři možnost vytvořit si základní přehled o právech a povinnostech souvisejících se správou domu a pozemku a možnostech, jakým může být dům a pozemek, jehož součástí jsou jednotky, spravován.

Nicméně z důvodu rozsáhlosti problematiky právní úpravy naopak není cílem práce srovnání stávající správní úpravy s předešlou, ani samotný podrobný rozbor současné právní úpravy obsažené v občanském zákoníku.

V první části práce je nastíněn historický vývoj vlastnického práva k bytům pro lepší vhled do problematiky, dále je obecně představeno bytové spoluvlastnictví, právní úprava bytového vlastnictví de lege lata, přehledné vymezení esenciálních pojmů nezbytných pro seznámení čtenáře s prvky právní úpravy, které jsou nezbytné pro orientaci v navazující části práce.

Druhá část práce se věnuje detailnímu rozboru správy společných částí domu a pozemku a její právní úpravy se zaměřením na rozbor otázek vyplývajících z právní úpravy.

Na závěr tato práce analyzuje správu společných částí domu společenstvím vlastníků jednotek a správu společných částí domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků jednotek (dále také jen jako „společenství vlastníků“).

Motivem pro volbu tématu a sepsání této diplomové práce je získání detailního vhledu do problematiky správy společných částí domu jako takové a zároveň porovnání způsobů správy společných částí domu a pozemku, které zákon umožňuje mezi sebou.

---

[2] PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017. 71 s. ISBN 978-80-7400-665-4.

[3] PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. [online]. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2012, s. 116. [cit. 2023-12-12].

1 Bytové spoluvlastnictví

1.1 Obecně k historickému vývoji vlastnických práv k bytům

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastnictví bytů je institut, jehož obsah se různí nejen v rámci právních úprav jednotlivých států, ale k významným proměnám jeho obsahu docházelo zejména v průběhu času, přičemž se v těchto změnách odrážely nejen proměny právního pojetí nemovité věci, ale také potřeby soudobé společnosti. Proto je pro celkové porozumění aktuální právní úpravě tohoto institutu, který vybočuje z koncepce pojetí nemovité věci dle zásady superficies solo cedit (níže), která byla v českém právním řádu s účinností ode dne 1. 1. 2014 obnovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, který současně v rozporu s touto římskoprávní zásadou prohlásil jednotku za věc nemovitou, potřeba seznámit se s okolnostmi a důvody, které vedly k jeho vzniku a zachování do současnosti.

Vlastnictví bytů je právním institutem, který prošel velmi dlouhým historickým vývojem, přičemž jeho podobu v průběhu času utvářelo mnoho vlivů, ať už se jednalo například o právní principy, vlivy socioekonomické, politické či v neposlední řadě vlivy ideologické. Přestože se v průběhu času nejednalo vždy o obsahově shodný právní institut, jsou v následující podkapitole shrnuty podstatné etapy historického vývoje, které souvisí s právním institutem vlastnictví bytů tak, jak jej známe dnes, a to dle poznatků a informací, které jsou nám v dnešní době známy.

Mezi právními historiky nepanuje téměř žádná shoda ohledně otázky, kam až sahá historie institutu vlastnictví bytů. Podle některých historiků práva existovala určitá forma vlastnických práv k bytům již v dobách Starověku v Malé Asii, Sýrii, Palestině a Egyptě odkud se rozšířily do Řecka a Říma, tedy v období, ve kterém vznikaly a rozvíjely se první nám známé civilizace, a to zejména ve Středomoří a v oblasti Středního východu, kdy se za počátek Starověku považuje doba přibližně od poloviny 4. tisíciletí před naším letopočtem, a za konec tohoto období se pak považuje doba arabské expanze a stěhování národů, rozpad Římské říše a události na rozpad Římské říše bezprostředně navazující.[4] Nedostatek stavebních ploch v tehdejších městech a městských státech většinou obestavěných hradbami, které ať už k zajištění obrany či z toho důvodu, že byly považovány za posvátné, do jisté míry znemožňovaly další rozšiřování rozlohy těchto měst spolu s koncentrací obyvatel ve městech jakožto centrech obchodu a technologickou

[4] AEBY, F.; GEVERS, E.; TROMBOFF, C. *La propriété des appartements.* [online]. *Bruxelles* 1960, s. 32. [cit. 2023-12-30]

vyspělostí, k postupné výstavbě vícepatrových domů.[5] Tyto domy byly stavebně rozděleny na jednotlivé byty či obytné prostory.

Nejpodrobnější informace o těchto domech se do dnešních dnů dochovaly z období antiky, převážně ze starověkého Říma a jeho okolí, a to jak v podobě dochovaných prvků městské architektury, ze kterých je možné určit stavebně technické členění, velikost budov včetně pravděpodobného počtu pater, tak i z písemných pramenů, ze kterých jsou nám známy pod pojmem insulae. Insulae byly, jak je z jejich pozůstatků i písemných pramenů patrno, nepochybně vícepatrové budovy určené k bydlení. Zdroje uvádějící výšku, počet pater, rozlohu a předpokládaný počet obyvatel těchto bytových domů se však značně rozcházejí, určitou představu si však můžeme udělat z dochovaných pramenů, které omezovaly výšku těchto budov, a to zejména z bezpečnostních důvodů. James Packer ve svých publikacích shrnuje dostupné poznatky a uvádí, že insulae představovala celý uzavřený blok budov, který byl dále dělen na menší části, a to na cenaculum a medianum.[6] Přesný důvod dělení a význam těchto pojmů není v současnosti znám, ale z písemných záznamů je obecně usuzováno, že insulae byly takto děleny jak z důvodů právních, tak i z důvodu stanovení nájemného.

[5] KRAFT, W., *Tie Topographie des alten Jerusalems*, Bohn 1946; SHULTZ, E. G. *Die Topographie des alten Jerusalem*, Berlin 1945, citovaní in LUBY, Š. *Vlastníctvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 12.

[6] PACKER, J. E. *Housing and Population in Imperial Ostia and Rome*. [online]. In: *The Journal of Roman Studies.* 1967, vol. 57, no. 1/2, s. 80-95. [cit. 2023-12-30]

Obrázek 1: Pozůstatky Insula of Diana

Zdroj:(https://www.khanacademy.org/humanities/ancient-art-civilizations/roman/x7e914f5b:beginner-guides-to-roman-architecture/a/roman-domestic-architecture-insula), [cit. 2023-12-30].

Jak ve svém článku Roman domestic architecture uvádí Dr. Becker, insulae starověkých římských měst poskytovaly bydlení pro většinu městského obyvatelstva, přičemž k osídlení insulae inklinovali zejména Plebejci, tedy lidé se statusem nižší nebo střední třídy, a to především z toho důvodů, že tak jako dnes bylo v centru měst bydlení v bytě finančně dostupnější forma uspokojení bytové potřeby než budování domu, a to zejména s ohledem na lokalitu v centru největších tehdejších měst s nedostatkem stavebních pozemků, což následně vedlo k masivní výstavbě tohoto typu budov. Glenn Storey uvádí, že v Římě bylo podle dochovaných záznamů v roce 315 n. l. 44850 insulae a 1781 domus (latinsky dům, jednalo se o stavbu určenou pro atomární rodinu nebo širší rodinu umístěnou ve městě).[7]

[7] Glenn R. S. *Regionaries-Type Insulae 2.*: *Architectural/Residential Units at Rome*. [online]. In: *American Journal of Archaeology*, 2002, vol. 106, no. 3, s. 411-434. [cit. 2024-02-08]

Během rozkvětu obchodního města Ostia, které se nacházelo přibližně 30 km od Říma v deltě řeky Tibery, bylo postaveno mnoho budov typu insulae, přičemž tento ve své době unikátní fenomén městské zástavby, se bude znovu opakovat až v době průmyslové revoluce.[8]

Dochované písemné prameny o existenci bytových domů, tak i samostatné pozůstatky těchto staveb, ze kterých je patrné jejich stavební uspořádání a dělení, vedly v minulosti k úvahám o tom, že byty jako věci v právním smyslu existovaly už v dobách starověkého Říma.

Přestože se teorie o existenci bytu jako věci v právním smyslu ve starověkém Římě nepodařilo dosud spolehlivě vyvrátit, jedná se o teorii, která je v přímém rozporu se základní soukromoprávní zásadou superficies solo cedit, kterou formuloval římský právník Gaius, (Institutiones II 73), a která se uplatňovala již ve starověkém Římě a platí dodnes téměř ve všech státech Evropy. Tato zásada v překladu znamená „povrch ustupuje půdě". Podstatou této zásady je princip, že vše, co se nachází na pozemku a je s ním pevně spojeno, je jeho součástí. Právně se věc spojením s pozemkem stane jeho součástí, takováto věc tedy není způsobilá být sama o sobě věcí v právním smyslu, z čehož plyne, že není ani samostatně objektem práv. Objektem práv, a to včetně práva vlastnického, je pozemek a všechny věci s pozemkem spojené sledují jeho osud.

Petr Pavel ve své práci „Vymezení pojmu byt a superficiální zásada" uvádí, že chápání zástupců tzv. idealistické teorie práva, kteří přiznávají insulae postavení věci v právním smyslu, je třeba odmítnout s ohledem na rozpor se superficiální zásadou, a neexistenci dobových pramenů, které by se o zmiňovaly o bytu jako o věci v právním smyslu.[9]

Římské právo znalo insulae - bytové domy, ale jak vyplývá z výše uvedeného, ani dům není podle římského práva věcí v právním smyslu, tedy tím spíše byty jež byly součástí insulae nemohly být a maiori ad minus věcí v právním smyslu, a tedy objektem vlastnických práv. Petr Pavel ve své práci poukazuje na rozpor s ius naturale a kritizuje názor, že insulae, potažmo byty, jež byly jejich součástí, dle tehdejšího práva soukromého, byly považovány za věci v právním smyslu a uvádí *„…římské prameny o bytech jako o věcech nehovoří. Nebylo by to ani logické s ohledem na existenci superficiální zásady."*[10]

Profesor Štefan Luby ve své knize „Vlastníctvo bytov" ve shodě s Petrem Pavlem uvádí, že byty nebyly užívány na základě vlastnického práva k bytům, ale v souladu se superficiální

[8] DR. BECKER; JEFFREY A. *Roman domestic architecture: insula.* [online]. Khan Academy [cit. 2024-02-08].
[9] PAVEL, P. *Vymezení pojmu byt a superficiální zásada.* [online]. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Katedra společenských věd [cit. 2024-02-11].
[10] PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě* [online]. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2012, s. 22. [cit. 2024-02-11].

zásadou na základě nájemního vztahu nebo bylo užívací právo k bytu založeno formou služebnosti.[11]

Dále Robert G. Natelson ve své publikaci „Commenst on the Historiography of Condominium“ uvádí, že nejsou známy žádné zdroje, které by uváděly informace o existenci právního institutu, který by byl svým obsahem podobný soudobému obsahu právního institutu bytového spoluvlastnictví.[12] Dále také uvádí, že římská právní věda ani neznala dnes užívaný latinský pojem pro spoluvlastnictví nemovité věci „condominium“ neboť se jedná o pojem novověký, a tedy značně pozdější.

Ondřej Horák pak ve svém příspěvku pro Dny práva 2010 uvádí ,,*Z hlediska klasické (původem římskoprávní) definice vlastnictví jako práva výlučné dispozice žádná kategorie děleného vlastnictví neexistuje, ale jedná se u těchto vztahů pouze o velmi široká oprávnění k věci cizí.“* Dále vyjadřuje myšlenku, že vznik teorie o děleném vlastnictví je překvapivě spojen právě s fenoménem recepce římského práva, kdy glosátoři a komentátoři dospěli při rozebírání justiniánských textů, které pojednávaly o rozdílech při vydržení movitých a nemovitých věcí v důsledku nepochopení římskoprávního pojetí vlastnického práva analogicky k závěru, že římskoprávní věda znala obdobné dělení vlastnického práva jako tomu bylo ve středověké Evropě, tedy dělení na dominium directum (přímé panství nad věcí, které bylo považováno za součást vladařských práv, zahrnovalo právo s majetkem nakládat, vybírat z něj nájemné a feudální povinnosti) a dominium utile (které můžeme z dnešního pohledu připodobnit vztahu nájemnímu či pachtovnímu v kombinaci s rozsáhlými dispozičními právy, které ovšem podléhaly souhlasu přímého vlastníka).[13]

K nejrozsáhlejšímu rozvoji bytového spoluvlastnictví došlo v období od počátku 11. stol. do počátku 14. stol., tedy v období vrcholného středověku, kdy v Evropě ještě nedošlo k důslednému přijetí zásady superficies solo cedit. Avšak tehdejší pojetí bytového spoluvlastnictví se od toho dnešního zásadně lišilo, a to tak, že se projevoval výše zmíněný institut děleného vlastnictví, což v praxi znamenalo, že dům byl dělen na konkrétně vymezené části vlastněné konkrétními vlastníky na základě užitkového vlastnictví (dominium utile), které se skládalo

[11] LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied,, 1971, s. 18.
[12] NATELSON, R. G. *Commenst on the Historiography of Condominium* [online]. In: Oklahoma City University Law Review, 1987, vol. 12, no. 1, s. 23. [cit. 2024-02-11].
[13] HORÁK, O. *Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století. (K proměnám chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě.)* [online]. In: Dny práva – 2010 – Days of Law. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2010, s. 1513–1523. [cit. 2024-02–11].

z plného užívacího a rozsáhlého dispozičního práva.[14] V samostatném domě, který byl v přímém vlastnictví (dominium directum), se v důsledku tohoto dělení nevymezovaly společné části domu.[15] Dělené vlastnictví je institutem pro středověkou Evropu typickým, a to zejména ve formě právních vztahů k jedné věci mezi seniory a vazaly nebo mezi vrchností a poddanými (konkrétně v českém právním řádu byl institut děleného vlastnictví jako součást ABGB zakotven do roku 1950). V průběhu času však došlo v důsledku společenských změn k zásadní proměně vztahu dominium directum a dominium utilis. Dominium directum postupem času ztrácelo na významu, naopak byl větší a větší důraz kladen na význam dominium utilis, a to až do té míry, že na přelomu 18. a 19. století německá právní věda začala považovat dominium directum za jakousi zvláštní formu věcného břemene omezující dominium utilis, které bylo považováno za vlastnictví po vzoru římského práva, tedy všeobecné, přímé a výlučné právní panství nad věcí. Než se však v Evropě začala v 18. století důsledně uplatňovat zásada superficies solo cedit, došlo ve středověkých městech ke zrodu a následnému rozvoji institutu bytového spoluvlastnictví. Nejstarší písemné zmínky o existenci tohoto institutu v evropských zemích se dochovaly z 12. století z oblasti dnešního Švýcarska, Francie, Rakouska a Německa odkud se začal postupně šířit napříč Evropou. Setkat se s ním můžeme pod různými pojmy, jelikož právní řády používaly a používají pro tento institut různá označení, a to například vlastnictví bytů (Wohnungseigentum) v Rakousku a Spolkové republice Německo, (własnosc lokali) v Polsku, vlastnictví obytných místností (Собственности на жилое помещение) v Rusku, patrové vlastnictví (Stockwerkeigentum) v Lichtejnštensku a ve Švýcarsku, spoluvlastnictví domu nebo budovy nebo nemovité věci (copropriété des imeubles batis, copropriété divise d'un immeuble, condominio negli edifici) – např. Francie, Belgie, Itálie, horizontální vlastnictví (propriedad horizontal, propriedade horizontal) ve Španělsku a Portugalsku, bytové právo (appartementsrecht) v Nizozemí. Značné rozšíření institutu bytového vlastnictví bylo ovlivněno několika faktory, jednak ekonomickými a sociálními podmínkami jako je nedostatek či finanční nedosažitelnost pozemků, koncentrace obyvatelstva ve městech a v neposlední řadě segregační tendence, dále odlišným pohledem feudální právní vědy na právní ale i reálnou dělitelnost nemovitých věcí, jakožto předmětů vlastnického práva, a to zejména v důsledku toho, že feudální právo neuznávalo, respektive neaplikovalo zásadu superficies solo cedit, což mělo za následek, že budova nebyla považována za součást pozemku, ale za samostatnou nemovitou věc v právním smyslu, a tudíž mohla být samostatně předmětem vlastnického práva nezávisle na pozemku, na kterém

[14] URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého.* Praha: Beck/SEVT, 1994, s. 38. ISBN 80-7049-107-8.
[15] SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi.* Praha: Leges, 2015. s. 16. ISBN 978-80-7502-025-3.

byla postavena, v důsledku čehož mohl být pozemek a budova s ním spojená pevným základem ve vlastnictví různých osob.[16] [17]

Feudální právo také umožňovalo pro rozvoj vlastnictví bytů neméně důležitý faktor, a tím byla reálná dělitelnost nemovitostí, přičemž nebylo uznáváno jen dělení budov na patra nebo byty, ale také na samostatné místnosti či dokonce stanovené části místnosti, které byly podle feudálního práva taktéž považovány za samostatné předměty vlastnictví.[18]

Právní nauka o děleném vlastnictví věcí vycházela z teorie, že k věci nemusí existovat jen jedno výlučné vlastnické právo, nýbrž předpokládala souběžná vlastnická práva různých subjektů.[19]

Byť se dělené vlastnictví od dnešního bytového spoluvlastnictví značně liší, a to nejen tím, že budovy byly beze zbytku děleny mezi vlastníky, tedy například chodby, schodiště, střecha, zdi, nebo pozemek, byly ve vlastnictví konkrétního vlastníka stejně jako vymezená obytná část domu, a z tohoto důvodu neexistovalo vymezení společných částí nemovitosti tak, jak jej známe dnes, tak také tím, že dělené vlastnictví neznalo institut společné správy budovy, a správu budovy včetně údržby a oprav realizovali jednotliví vlastníci ve vztahu k jím vlastněné části budovy, je dělené vlastnictví považováno za přímý vývojový stupeň právního institutu vlastnictví bytů tak jak jej známe ze současnosti.[20]

Jak již bylo výše naznačeno, došlo v průběhu 19. století v Evropě ke značné změně právních poměrů, kdy v důsledku recepce římského práva došlo také k recepci římskoprávních zásad, zejména ke snaze o důsledné uplatňování zásady superficies solo cedit, která je, jak již bylo řečeno ze své podstaty, v přímém rozporu s možností existence bytu jako věci v právním smyslu. V důsledku této zjednodušeně nastíněné změny došlo, jak k tomu uvádí Tomáš Dvořák, do počátku 20. století k vymizení institutu vlastnictví bytů ve většině evropských zemí.[21]

Ačkoli došlo k recepci římského práva, na vlastnictví bytů bylo v Evropě nazíráno různě, např. německý občanský zákoník Bürgerliches Gesetzbuch přijatý roku 1896 se k bytovému

---

[16] LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied,, 1971, s. 20-24.
[17] BENNETT, D. S. *Condominium Homeownership in the United States* [online]. In: A selected annotated bibliography of legal sources. Law Library Journal. 2010, vol. 103, s. 250. [cit. 2024-02–13].
[18] HORÁK, O. *Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století. (K proměnám chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě.*) [online]. In: Dny práva – 2010 – Days of Law. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2010 [cit. 2024–02-13].
[19] URFUS, V. *Středověké představy o děleném vlastnictví a jejich oživení na konci feudalismu*. [online] In: *AUB-Iuridica 20. Sborník prací učitelů právnické fakulty v Brně*. 1976, roč. 6, s. 183-201. ISSN 0139-7443. [cit. 2024–02-13]
[20] LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavatelstvo Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied. 1971, s. 20.
[21] DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 3. ISBN 978-80-7357-280-8.

spoluvlastnictví neklonil pozitivně, přičemž bytové spoluvlastnictví bylo vnímáno jako omezování vlastnického práva. Tak rakouský obecný zákoník občanský Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch z roku 1811 vlastnictví bytu nijak neupravoval, obsahoval v § 361 pouze obecné ustanovení o spoluvlastnictví. Naproti tomu francouzský Code Napoleon, přijatý roku 1804, obsahoval pouze presumpci superficiální zásady, což v praxi znamenalo, že superficiální zásada platila jen pokud se neprokázal jiný právní stav, nadto pro bytové spoluvlastnictví Code Napoleon superficiální zásadu úplně vyloučil.[22]

Francouzský zákonodárce zaujal k úpravě spoluvlastnictví bytů tento od většiny evropských státu odlišný postoj s ohledem na dlouhou tradici bytového spoluvlastnictví ve Francii, se zřejmým zájmem na jeho udržení.

Většina komentátorů se shoduje na tom, že původ moderní evropské právní úpravy spoluvlastnictví bytů lze nalézt právě v článku 664 Napoleonova zákoníku z roku 1804. Toto ustanovení rozdělilo odpovědnost za opravy a rekonstrukce mezi vlastníky jednotlivých podlaží v rámci budovy a bylo spolu s ostatními ustanoveními zákoníku inkorporováno do právních řádů ostatních evropských zemí.[23]

Inkorporace Code Napoleon do právních řádů evropských zemí tedy vedlo k rozšíření institutu bytového spoluvlastnictví, následkem čehož byl institut bytového spoluvlastnictví zachován, byť došlo v Evropě k plošné recepci římského práva, jehož zásadám se existence bytového spoluvlastnictví příčí.

Dalším právním řádem rozšířeným v Evropě, který bytové spoluvlastnictví připouštěl, bylo židovské právo halacha, pozdější talmudské právo. Odlišné stanovisko židovského práva k právní úpravě institutu bytového spoluvlastnictví byl stejně tak jako u francouzské právní úpravy výsledkem historického vývoje, který byl navíc v případě židovské menšiny reakcí na přísnou náboženskou segregaci tehdejší společnosti.

Důvody tohoto odlišného právního vývoje jsou tedy zejména antisemitské. Původ mají převážně v právních předpisech z 18. a 19. století, pro něž se vžilo nepřesné označení „familiantský zákon“, jejichž účelem byla regulace či dokonce snižování počtu židovských obyvatel v habsburské monarchii, a to formou stanovení podmínek pro uzavírání sňatků mezi příslušníky židovské komunity. Jednou z podmínek, kterou musel muž židovského původu pro získání

[22] LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 33.
[23] MORIARTY, M. J. *A Comparison of United States and Foreign Condominiums.* [online]. In: St. John's Law Review, 1974, vol 48, no. 4, p. 1011. [online] [cit. 2024-01-25].

povolení pobytu, a následně pro povolení k sňatku splnit, a která způsobila, že se reálné dělení nemovitostí stalo v židovských čtvrtí běžnou praxí, bylo vlastnictví nemovitosti.

Uzavřené židovské čtvrti separované od ostatní zástavby zdí byly konečným prostorem vymezeným židovskému obyvatelstvu, mimo toto území nebylo vlastnictví nemovitostí židům umožňováno. Vzhledem ke značně omezenému počtu nemovitostí se tyto nemovitosti začaly dělit, jak uvádí Jaroslav Klenovský, na rozdíl od křesťanských nemovitostí, které se dělily ideálně, docházelo u židovských nemovitostí k dělení reálnému, a to jak horizontálnímu, tak vertikálnímu, či dokonce na jednotlivé místnosti nebo jejich vymezené části, přičemž důsledky tohoto dělení jsou patrny dodnes.[24]

Dalším významným milníkem, který ovlivnil vývoj institutu vlastnictví bytů, bylo 20. století v poválečné Evropě, kde se zejména v náletech zasažených městech a průmyslových oblastech nedostávalo ubytovacích kapacit, přičemž naléhavost tohoto problému zvyšovala také vysoká poválečná porodnost. Dosavadní stanoviska právní vědy odmítající přiznat bytům postavení věci v právním smyslu ustoupila naléhavé sociální situaci v tehdejší společnosti. V důsledku čehož bylo vlastnictví bytů umožněno i v zemích jako je Švýcarsko (Schweizerisches Zivilgesetzbuch) nebo Rakousko (Wohnungseigentumgesetz) tedy zemí, které institut bytového vlastnictví do té doby neuznávaly.

1.2 Vznik právní úpravy vlastnictví bytů v Čechách

Již v době na počátku dvacátého století se na našem území objevovaly snahy právně upravit vlastnictví bytů, avšak zákonné úpravy se institutu vlastnictví bytů dostalo až v roce 1966, kdy byl na našem území poprvé upraven zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který umožňoval nabýt byt jak do výlučného vlastnictví, do podílového spoluvlastnictví, tak i do bezpodílového spoluvlastnictví manželů.[25] Současně tento zákon upravoval i spoluvlastnictví vlastníků bytů ke společným částem domu a právo společného dočasného užívání nebo společného osobního užívání vlastníků.

Ačkoli tato právní úprava umožňovala reálné dělení nemovitostí, až do novely zákonem č. 30/1978 Sb., umožňovala nabýt vlastnické právo jen k jednomu bytu a pouze fyzické osobě, navíc s dalšími omezeními, takže v konečném důsledku šlo o velmi výjimečně využívaný institut.[26]

---

[24] ŠUSTOVÁ, J. *Urbanistické zvláštnosti bývalých židovských čtvrtí představuje expozice v Boskovicích* [online]. Český rozhlas. 2014. [online] [cit. 2024-02-14].
[25] LUBY, Š. S*ystém osobného vlastníctva bytov v európskych socialistických krajinách.* Právník, 1964, roč. CIII, č. 6, s. 535. ISSN 0231-6625.
[26] ZUKLÍNOVÁ, M. *O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě).* Právník, 1994, č. 3, s. 211-225. ISSN 0231-6625.

Když v roce 1978 bylo přibližně pouze 16 000 bytů v osobním vlastnictví a bytové potřeby byly nadále uspokojovány zejména prostřednictvím družstevního nájmu a institutu osobního užívání, kdy institut osobního užívání byl méně finančně náročnou a co se rozsahu práv týče i výhodnější variantou než osobní vlastnictví bytu, a to až do roku 1991, kdy byl tento institut zákonem č. 509/1991 s účinností k 1. lednu transformován na nájem.[27] [28] Důležitost tohoto zákona pro vývoj vlastnictví bytů tak spočívá zejména v prolomení zákazu reálného dělení nemovitých věcí.[29]

S ohledem na změnu společenského systému po roce 1989 byla přijata nová právní úprava vlastnictví bytů. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále také jen jako „**zákon o vlastnictví bytů**“) upravoval některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňoval některé zákony. Nová právní úprava musela nejen reflektovat společenské změny uplynulých let a zajistit, aby vlastnické právo všech vlastníků mělo stejný zákonný obsah a ochranu, musela taktéž zaručovat rovné právní postavení vlastníků při dispozici s bytem, ale obsahovala také změnu teorie pojetí vlastnického práva k bytům, na rozdíl od zákona o osobním vlastnictví bytů, kdy hlavním předmětem vlastnictví byl byt a spoluvlastnictví vlastníků bytů ke společným částem domu a právo společného dočasného užívání nebo společného osobního užívání vlastníků bylo vnímáno jako doplňkové, vycházel z dualistické teorie bytového vlastnictví.[30] [31] Hlavním předmětem vlastnictví tedy bylo „*...spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy*“.[32] Z ust. §1 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů dále vyplývá, že spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru lze podle tohoto zákona nabýt pouze v těch budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor. Odlišně od předchozí právní úpravy bylo dále umožněno samostatné vlastnictví nebytových prostor, tedy místnosti nebo souboru místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (§ 2 písm. c) zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů), které jsou vymezeny jako jednotky.[33] [34] Dále bylo nově umožněno vlastnictví

[27] ZUKLÍNOVÁ, M. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů.* Právník, 1979, roč. 118, č. 5, s. 479. ISSN 0231-6625.
[28] CEPL, V. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení*. Právník, 1984, roč. 123, č. 11, s. 1034–1037. ISSN 0231-6625.
[29] ELIÁŠ, K. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů.* Právník, 2013, roč. 152, č. 1, s. 37. ISSN 0231-6625.
[30] Čl. 11 odst. 1 usnesení č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod.
[31] HAMPEL, P. *Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva*. Právní fórum, 2011, roč. 8, č. 11–12, s. 505. ISSN 1214-7966.
[32] § 1 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
[33] § 2 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
[34] § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

jednotek i právnickým osobám, kdy byl také nově zaveden právní institut společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek, jehož hlavním předmětem činnosti je správa cizího majetku, konkrétně pak zajišťování správy domu s jednotkami a příslušných pozemků, byla pozdější novelou přiznána právní osobnost.

1.3 Aktuální právní úprava bytového spoluvlastnictví v České republice

S účinností k 1. lednu 2014 došlo ke zrušení zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a právní úprava vlastnictví bytů byla zařazena do části třetí – absolutních majetkových práv, hlavy II. – věcná práva, díl 4 – spoluvlastnictví, oddíl 5 – bytové spoluvlastnictví zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Účinností občanského zákoníku bylo zavedeno hned několik změn týkajících se bytového spoluvlastnictví. Jednou z výrazných změn bylo, že předmětem vlastnictví již není podle stávající úpravy byt jakožto místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, ale jednotka.[35] Pokud srovnáme definici jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, který definoval jednotku jako *„…byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jakožto vymezenou část domu...“*[36], se stávající definicí jednotky v občanském zákoníku, který jednotku definuje následovně: *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“*[37] Zjistíme, že občanský zákoník obsah pojmu jednotka rozšířil. Jednotka v sobě nově zahrnuje kromě bytu také podíly na společné části domu a pozemku. V důsledku této změny již nejde nadále samostatně převést byt nebo podíl na společných částech domu a pozemku, ale vždy je možné převést pouze jednotku jako celek. Další změnou pak bylo znovuzavedení superficiální zásady s několika výjimkami, kdy právě jednotka je jednou z těchto výjimek. Občanský zákoník definuje nemovité věci následovně: *„Nemovité věci jsou pozemky a pozemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon…“*[38]. Ačkoli občanský zákoník vychází stejně jako zákon o vlastnictví bytů z dualistické teorie bytového vlastnictví, bytový dům již není typickým hlavním předmětem vlastnictví. Jelikož je bytové spoluvlastnictví spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, které může vzniknout jen, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty, jelikož je dle důvodové zprávy nadále právně založeno na dualistické koncepci,

[35] zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[36] § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
[37] § 1159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[38] § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

od účinnosti občanského zákoníku, je tak typicky hlavním předmětem bytového spoluvlastnictví pozemek či právo stavby (nebo i dům v případě, že je samostatnou nemovitou věcí), splňující podmínky uvedené v § 1158 odst. 1 občanského zákoníku.[39]

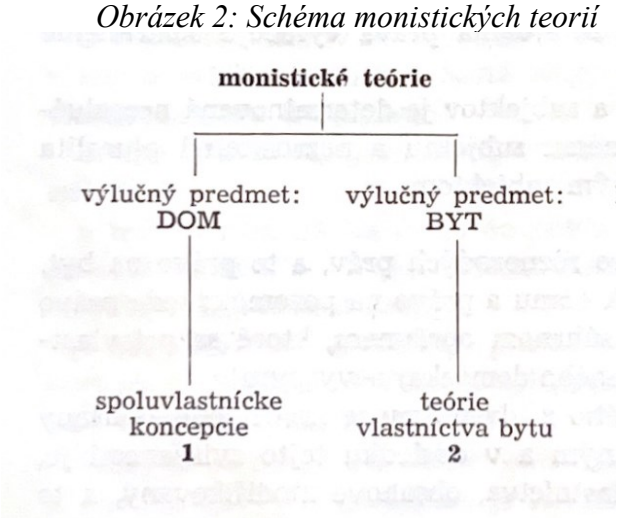
1.4 Teoretické koncepce bytového spoluvlastnictví

Existuje několik možností, jak teoreticky pojmout vlastnictví bytů. Některé koncepce se uplatnily v rámci vývoje vlastnictví bytů a jsou již překonány, jiné jsou užívané do současnosti. Ačkoli by při srovnání jednotlivých právních úprav bylo možné pozorovat odchylky od níže uvedených koncepcí bytového vlastnictví, omezíme se pro účely této práce na uvedení čtyř základních koncepcí, tedy koncepci monistickou, koncepci dualistickou, koncepci dualisticko-monistickou a konečně koncepci antivlastnickou. Tyto koncepce pracují s mnohostí předmětů, subjektů nebo práv a jsou jednotné v tom, že považují práva na byt, společné části a v některých případech i práva na pozemek patřící jednomu subjektu za neoddělitelná a jen výjimečně je tomu jinak.[40]

1.4.1 Monistické koncepce

Pro monistickou koncepci je charakteristické, že uznává pouze vlastnické právo a nikoli právo spoluvlastnické. Rozlišujeme dva druhy monistické koncepce. První uznává jako výlučný předmět vlastnictví dům. Druhá považuje za výlučný předmět vlastnictví byt. Zastánci této druhé monistické teorie vychází z předpokladu důsledného rozdělení domu na byty, a buď neuznávají existenci společných částí domu vůbec, nebo popírají existenci spoluvlastnického práva k nim. Monistická koncepce se uplatňovala v Čechách od roku 1966.

Obrázek 2: Schéma monistických teorií



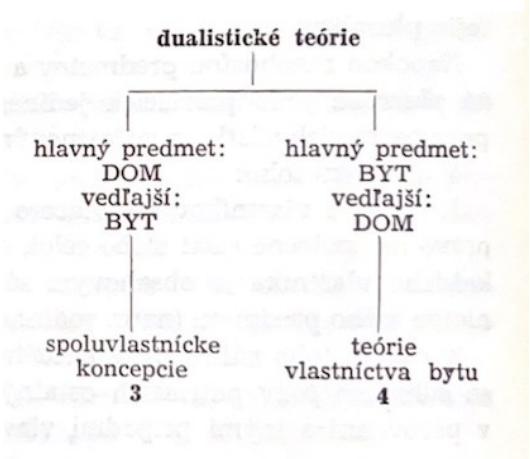
Zdroj: (LUBY, Š. Vlastníctvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 200.)

[39] § 1158 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[40] LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavatelstvo Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied. 1971, s. 199-203.

1.4.2 Dualistické koncepce

Pro dualistickou koncepci je charakteristické, že uznává vlastnické právo jak k domu, tak k bytu. Rozlišujeme dva druhy dualistické koncepce. Spoluvlastnickou koncepci, která považuje za hlavní předmět dům a za vedlejší předmět byt, k oběma přiznává vlastnické právo, a to tak, že primárním je spoluvlastnické právo k domu, které je spojeno s vlastnickým právem k bytu. A jako druhou dualistickou koncepci založenou na vlastnictví bytu, jehož vlastnictví je smyslem a účelem institutu bytového spoluvlastnictví a vlastnického práva ke společným částem domu a pozemku, která jsou vlastnictví bytu podřízena.

Obrázek 3: Schéma dualistických



Zdroj: (LUBY, Štefan. Vlastníctvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 200.)

1.4.3 Dualisticko-monistické koncepce

Dualisticko-monistické koncepce vycházejí z neoddělitelnosti domu a bytu, považují sice dům i byt za samostatné předměty právních vztahů, avšak vzhledem k jejich reálné neoddělitelnosti považují vlastnické právo k domu a k bytu za jedno jediné vlastnické právo.[41] Dualisticko-monistické teorie pak rozdělujeme na dva druhy podle pojetí vlastnického práva k domu, které se dále rozdělují podle pojetí subjektivních práv vlastníků. Podle způsobu pojetí vlastnického práva k domu, první druh monisticko-dualistické teorie, která vychází z kolektivního vlastnictví, zatímco druhý z reálného spoluvlastnictví.

[41] FIALA, J. in NOVOTNÝ, M. et. al. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář.* 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 4. ISBN 978-80-7400-363-9.

Obrázek 4: Schéma dualisticko-monistických teorií

dualisticko-monistické teorie

předmětem je jednotu tvořící:

DŮM A BYT

|

teorie

vlastnictví sui generis

Zdroj: (LUBY, Š. Vlastníctvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 201.)

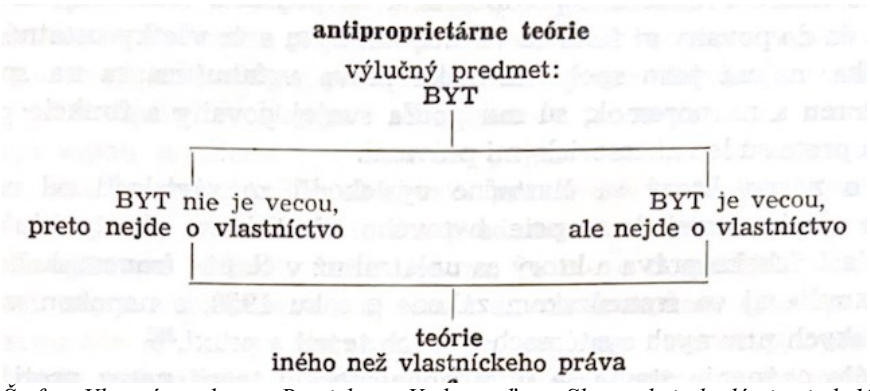
1.4.4 Antivlastnické koncepce

Antivlastnické koncepce jsou založené na myšlence, že byt buď není vůbec věcí v právním smyslu, a tudíž nemůže být předmětem vlastnických práv, nebo na myšlence, že práva k bytům nejsou vlastnickými právy.[42] Pro první antivlastnickou koncepci, která nese myšlenku, že byt není věcí v právním smyslu, a tudíž nemůže být předmětem vlastnictví, je stěžejním důvodem proč nemůže být byt předmětem vlastnických práv skutečnost, že budova je pro zastánce této koncepce věcí nerozdělitelnou, pročež by bylo uznání bytu za věc v rozporu s tradičním, obecně uznávaným, platným pojetím věci v právním smyslu. Druhá antivlastnická koncepce pak staví svůj závěr zejména na tvrzení, že vlastnické právo k bytu by bylo tak zásadně omezeno, že by ztratilo charakter i význam vlastnického práva, a tudíž je lze považovat toliko za právo věcné. Dalším argumentem je pak skutečnost, že vlastnické právo k bytu s sebou nese práva a povinnosti vůči vlastníkům ostatních bytů a společných částí domu, a vlastníku bytu lze v souvislosti s neplněním těchto práv a povinností za určitých okolností vlastnické právo k bytu odejmout.[43]

[42] FIALA, J. in NOVOTNÝ, M. et. al. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 4. ISBN 978-80-7400-363-9.

[43] Pro srovnání § 1184 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: *„Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.“*

Obrázek 5: Schéma antivlastnických teorií



Zdroj: (LUBY, Štefan. Vlastníctvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 201.)

1.4.5 Další teoretické koncepce

Ačkoli je výše uvedené dělení aktuální a užívané, můžeme se v současné době setkat ještě s dělením koncepcí vlastnických práv k bytům, které uvádí T. Dvořák, a to anglosasko-francouzskou koncepci, německou koncepci a vedle nich ještě monistickou koncepci a další.[44]

[44] DVOŘÁK, T. *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor de lege ferenda*. Právní rozhledy, 2007, č. 18., s. 671. ISSN 1210-6410.

2 Pojmy a instituty právní úpravy bytového spoluvlastnictví

Podíváme-li se do obecných ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví občanského zákoníku, dozvíme se, že bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, také že bytové spoluvlastnictví může vzniknout pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty, a že co je stanoveno v oddílu o bytovém spoluvlastnictví o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.[45] [46] Dále pak, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, přičemž jednotka je věcí nemovitou. Pojmy jednotka, byt, nebytový prostor, společné části nemovité věci a podíl na společných částech nemovité věci, se kterými právní úprava bytového spoluvlastnictví obsažená v občanském zákoníku pracuje, jsou podrobně rozebrány níže.

2.1 Byt jako oddělená část domu

Nově občanský zákoník definuje pojem byt v ust. § 2236 jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, přičemž současně v ust. § 1159 je uvedeno, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu, a contrario občanský zákoník pro účely definice jednotky vylučuje, aby součástí bytu, a tedy i jednotky, byly obytné prostory nacházející se mimo dům, přičemž současná definice bytu již není vázána na existenci rozhodnutí stavebního úřadu jímž se prostorově uzavřený samostatný užitkový prostor jako je místnost nebo soubor místností určují k bydlení, jak tomu bylo podle předcházející právní úpravy obsažené v § 2 písm. b). zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.[47]

Vzhledem ke skutečnosti, že občanský zákoník vymezuje pro účely institutu bytového spoluvlastnictví byt jen obecně, je velmi důležitá přesná a úplná specifikace prostorově oddělených částí domu ve smlouvě o výstavbě nebo v prohlášení vlastníka, neboť prostory, které nebudou takto platně vymezeny, budou bez dalšího patřit mezi společné části domu.[48]

[45] § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[46] § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[47] KABELKOVÁ, E.; SCHODELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář § 1158-1222.* Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. s.16. ISBN 978-80-7400-444-5.
[48] Rozsudek Nejvyššího Soudu ze dne 28. 04. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008. [online] [cit. 2024-03-02].

2.2 Nebytový prostor jako oddělená část domu

Občanský zákoník stejně jako předcházející právní úprava obsažená v zákoně o vlastnictví bytů pracuje s pojmem nebytový prostor, avšak na rozdíl od bytového zákona, který pojem nebytového prostoru upravoval v ust. § 2 písm. c) jako *„…místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení…“*, přičemž dle tohoto ustanovení se současně za nebytový prostor nepovažovalo příslušenství bytu nebo nebytového prostoru, ani společné části domu, nijak neupravuje. Občanský zákoník užívá pojem nebytový prostor pouze v ustanovení § 1158 odst. 2, kde stanovuje, že to, co platí v oddílu o bytu, se vztahuje i na nebytový prostor. Při výkladu pojmu nebytový prostor můžeme tedy říci, že se bude jistě jednat o prostorově oddělenou část domu, která není vůlí vlastníky určena jako byt ani jako společná část domu a slouží k jinému účelu, než je uspokojování bytových potřeb, přičemž sama o sobě není věcí v právním smyslu, neboť je součástí jednotky.[49] *„Ani při definici nebytového prostoru by nemělo být rozhodné výlučně veřejnoprávní posouzení daného prostoru obsažené v kolaudaci, ale zejména jeho civilněprávní povaha, účel určení stanovený rozhodnutím vlastníka domu.“*[50]

2.3 Společné části

„Společné části jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit všem vlastníkům jednotek společně“.[51] Je třeba upozornit na skutečnost, že společné věci nemusí být vždy pouze takovou částí domu, ve které se jednotky nachází, potažmo pozemku, ale jak uvádí důvodová zpráva k § 1160 občanského zákoníku, může se jednat například o *„…vedlejší stavby nebo technická zařízení s právní povahou samostatných věcí sloužící k užívání domu, ale umístěná na jiném pozemku mimo dům. Některé části domu (např. balkony, lodžie, terasy) mohou být přístupné jen z jednoho bytu a sloužit k výhradnímu užívání společně s bytem, jiné mohou být přístupné jen z několika bytů (např. terasa společná pro dva byty) a sloužit k výhradnímu užívání společně s nimi (tzv. subcondominium).“*[52]

Na rozdíl od právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů, který se snažil o co možná nejúplnější výčet společných častí domu ust. § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., vymezuje občanský zákoník společné části v ust. odst. 1 § 1160 viz výše jako části nemovité věci,

---

[49] KABELKOVÁ, E. § 1158 [Obecná ustanovení]. [online] In: PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V.; a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 8. [cit. 2024-03-02].
[50] KABELKOVÁ, E. § 1158 [Obecná ustanovení]. [online] In: PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 8. [cit. 2024-03-02].
[51] § 1160 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[52] Důvodová zpráva k ust. § 1160 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-03-02].

které slouží všem vlastníkům jednotek společně.[53] Avšak při hledání odpovědi na otázku, co bude v konkrétním případě společnou částí bude záviset nejen na obsahu projevu vůle směřujícímu ke vzniku jednotek, ale také na skutečnosti, zda jde o hodnoty, které jsou způsobilé být samostatným objektem vlastnického práva.[54] Dále pak musíme vyjít z ust. odst. 2 § 1160, jež vymezuje, které části jsou společné vždy. Za společné části je tedy nutné vždy považovat *„…pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu“.* Přičemž se tento výčet obsažený v odst. 2 § 1160 občanského zákoníku uplatní i v případě, že bude některá z výše uvedených společných částí přenechána některému z vlastníků jednotky k výlučnému užívání.[55] Dále jsou společné části vymezeny v části třetí nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím č. 366/2013 Sb., Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že v praxi může být značně obtížné společné části definovat způsobem, kdy budou společné části v zákoně vypočteny tak, aby toto určení odpovídalo realitě jednotlivých staveb.

2.4 Podíl na společných částech

Nově na rozdíl od předcházející právní úpravy zákona o vlastnictví bytů, který upravoval určení spoluvlastnických podílů na společných částech domu dle vzájemného poměru velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, přičemž obdobný postup se aplikoval i u společných částí domu, které byly ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek, umožňuje občanský zákoník určení podílů na společných částech domu vícero způsoby. Jedním z nich je, že budou podíly na společných částech určeny jako stejné, dalším způsobem je určení podílů na společných částech s ohledem na povahu, rozměry a umístění bytu a posledním způsobem je stanovení podílu na společných částech podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Přičemž zároveň platí nevyvratitelná domněnka o způsobu určení podílu na společných částech, kdy, pokud není podíl na společných částech určen jedním z prvních dvou zmíněných způsobů, tak platí, že podíly na společných částech domu jsou stanoveny posledním uvedeným způsobem, a to dle velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.[56]

---

[53] DVOŘÁK, T. *Poznámky ke společným částem domu.* Právní fórum. Praha: ASPI, 2008. roč. 5, č. 12, s. 494. ISSN 1214-7966.
[54] Důvodová zpráva k ust. § 1160 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-03-02].
[55] § 1160 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[56] § 1161 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce je upraven v souladu s ust. § 1222 občanského zákoníku prováděcím právním předpisem, kterým je část druhá nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.[57] [58]

Dle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku byly zavedeny alternativní možnosti určení velikosti podílů na společných částech, jelikož již pominul dobový důvod, který vedl zákonodárce k zavedení kogentního matematického určování velikosti podílů na společných částech, kterým byla privatizace bytového fondu. V současné době tak již pominul důvod, pro který byla vůle vlastníků jednotek při výběru způsobu určení podílů na společných částech omezována na kogentní určení odvíjející se od podlahové plochy bytu.[59] [60]

Tato úprava se prosadila, ačkoli se objevovaly i protichůdné hlasy, jejichž autoři považovali za vhodnější způsob kogentní určení podílu na společných částech podle poměru podlahových ploch.[61] [62] [63]

Jedním z problémů, který při aplikaci občanským zákoníkem nově zavedených způsobů určení podílů na společných částech zákonodárce předvídal, je možná nespravedlnost vůči některému z vlastníků jednotky, a to zejména vzhledem ke skutečnosti, že velikost podílů na společných částech má rozhodující význam při určení jaký počet hlasů na vlastníka jednotky připadne, jakou měrou se bude vlastník jednotky podílet na ziscích a nákladech, což může být v nepoměru s reálně větší či menší potřebou či náročností oprav, spotřebě energií, různými jinými nároky spojenými s jednotkami, které se mohou odvíjet od podlahové plochy bytu.[64]

Pro tento případ za předpokladu, že se okolnosti změnily tak podstatně, že je určení podílu vlastníka jednotky na společných částech zjevně nespravedlivé a zároveň jsou *„…podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny*

---

[57] § 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[58] § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[59] Důvodová zpráva k ust. § 1161 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-03-02].
[60] Důvodová zpráva k ust. § 1162 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-03-02].
[61] FIALA, J. et al. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář.* 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 86. ISBN 80-7179-337-X.
[62] Důvodová zpráva k ust. § 1161 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-03-02].
[63] Důvodová zpráva k ust. § 1162 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-03-02].
[64] KABELKOVÁ, E.; SCHODELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář § 1158-1222.* Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. s. 38 ISBN 978-80-7400-444-5.

určení jeho podílu na společných částech.“[65] *„Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení, změní prohlášení soud.“*[66]

2.5 Jednotka

Jak již bylo uvedeno v úvodu této části práce, jednotka je věcí nemovitou, přičemž je dle občanského zákoníku tvořena prostorově oddělenou částí domu a podílem na společných částech nemovité věci, kdy tyto jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.[67] [68] Pojmy byt a nebytový prostor, stejně tak podíl na společných částech, byly již rozebrány výše v této části práce. Pojem jednotka byl v českém právním řádu poprvé upraven v zákoně o vlastnictví bytů, přičemž pojem jednotka podle zákona o vlastnictví bytů a pojem jednotka podle občanského zákoníku se obsahově liší, kdy pojmem jednotka se podle zákona o vlastnictví bytů rozumí *„…byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu…“*[69] Kdežto podle občanského zákoníku je jednotkou nejen byt jako prostorově oddělená část domu, ale také i podíl na společných částech nemovité věci, které jsou nedílnou součástí jednotky, přičemž v souvislosti se znovuobnovením výše zmiňované zásady superficies solo cedit v právním řádu České republiky občanský zákoník explicitně stanovil, že jednotka je věcí nemovitou, čímž pro jednotku založil výjimku z této zásady.[70]

Zde je na místě upozornit čtenáře na skutečnost, že současně v českém právním řádu existují ode dne účinnosti občanského zákoníku vedle sebe jednotky vymezené podle dvou různých právních předpisů. Prvním typem jsou jednotky vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů, druhým pak jednotky vzniklé po 1. lednu 2014 podle občanského zákoníku. Z důvodu odlišností v tom, jak je bytové vlastnictví koncipováno podle zákona o vlastnictví bytů a jak je koncipováno podle občanského zákoníku je problematika existence těchto dvou typů jednotek zákonodárcem řešena v rámci přechodných ustanovení § 3063 občanského zákoníku, který stanovuje, že: „*Nabyl-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni*

[65] § 1162 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[66] § 1162 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský.
[67] § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[68] § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[69] § 2 odst. 1 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
[70] § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

nabytí účinnosti tohoto zákona (občanského zákoníku) vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“ tedy podle zákona o vlastnictví bytů. [71]

Ustanovení § 3063 občanského zákoníku je ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví ustanovením speciálním vůči ustanovení § 3028 odst. 2 občanského zákoníku, které obecně upravuje aplikaci právní úpravy obsažené v občanském zákoníku na právní poměry týkající se věcných práv vzniklých přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku.

Po 1. lednu 2014, tedy po nabytí účinnosti občanského zákoníku, se řídí jednotky právní úpravou buď zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku v závislosti na tom, *„…kdy došlo ke vzniku první jednotky jako věci, a tedy i vlastnického práva k ní, a to například již jen rozdělením domu na jednotky. Účelem této úpravy je, aby v jednom domě nevznikaly jednotky, jejichž obsah bude různý.“*[72]

S výše uvedeným souvisí i rozlišení jednotek v rámci evidence jednotek katastrem nemovitostí, od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti nejen občanský zákoník, ale také současně i zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen jako “**katastrální zákon**“) jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí jak jednotky vymezené podle občanského zákoníku, tak rovněž i jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy. [73] [74] Ačkoli pro zápis práv do katastru nemovitostí jsou požadavky na údaje označující jednotky stejné, kdy těmito údaji jsou označení budovy, v níž je jednotka vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je jednotka vymezena, dále číslem jednotky a jejím pojmenováním[75], liší se u jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů a jednotek vymezených podle občanského zákoníku náležitosti právního jednání vedoucího k převodu vlastnického práva k jednotce. Převod vlastnického práva k jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů se i v současnosti řídí právní úpravou obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů, odlišnosti spočívají zejména v předmětu převodu vlastnického práva, dále se liší požadavky na obsahové náležitosti právního jednání vedoucího k převodu vlastnického práva k jednotce.[76]

---

[71] § 3036 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[72] HOLUB, T. a PRAŽÁK, P. *Občanský zákoník Komentář s judikaturou Svazek XIV Ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§ 3015-3081).* CODEXIS publishing, 2018, ust. § 3063. [online] [cit. 2024-02-10] ISBN 978-80-7624-008-7.
[73] § 3 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.
[74] § 3 odst. 1 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.
[75] § 8 odst. 1 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.
[76] § 6 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Z výkladového stanoviska č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 vyplývá, že „…*po nabytí účinnosti NOZ bude vlastník jednotky vzniklé před účinností NOZ převádět stále tuto (starou) jednotku tak, jak je zapsána v katastru nemovitostí.*“ [77]

Stanoviskem Expertní skupiny č. 7 Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 je, že samotným převodem jednotky vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů nedojde k její změně na jednotku podle občanského zákoníku, ačkoli přeměna jednotky vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů na jednotku podle občanského zákoníku možná je, avšak za tímto účelem je zapotřebí učinit právní jednání, jehož výsledkem je zrušení dosavadního prohlášení vlastníka budovy, kterým byly určeny společné části domu a prostorově vymezené části budovy, které se dle tohoto prohlášení za splnění dalších podmínek staly jednotkami podle zákona o vlastnictví bytů, a současně přijmout prohlášení nové, již podle občanského zákoníku. Přičemž bude postupováno analogicky podle ust. § 1169 občanského zákoníku, který změnu prohlášení výslovně umožňuje, přičemž pro přijetí změny prohlášení tohoto charakteru je dle ust. § 1169 odst. 1. vyžadován písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práva a povinnosti budou změnou dotčeny, tedy všech vlastníků jednotek v domě.[78] [79]

[77] Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Obcanskyzakonik.justice.cz [online]. [cit. 2024-02-10].
[78] § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[79] Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Obcanskyzakonik.justice.cz [online]. [cit. 2024-02-10].

3 Vznik bytového spoluvlastnictví

Předpokladem vzniku bytového spoluvlastnictví jakožto spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, je existence nemovité věci jejíž součástí je dům s nejméně dvěma byty. Vznik bytového spoluvlastnictví se odvíjí od vzniku vlastnického práva k jednotce, přičemž způsoby vzniku vlastnického práva k jednotce rozlišujeme dva, a to vznik originární, kdy vlastník jednotky své vlastnické právo neodvozuje od vlastnického práva právního předchůdce, přičemž občanský zákoník v ust. § 1163 an. vymezuje tři způsoby vzniku jednotky, a to výstavbu, zápis do veřejného seznamu nebo rozhodnutí soudu, a derivativní vznik vlastnického práva k jednotce, kdy vlastník jednotky naopak vlastnické právo od právního předchůdce odvozuje.

3.1 Výstavba

Jednotka vznikne výstavbou za předpokladu, že se k tomu strany zavázaly v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, a dojde k naplnění podmínky stanovené občanským zákoníkem, tedy k dosažení takového stupně výstavby, kdy je dům uzavřen jak obvodovými stěnami, tak střešní konstrukcí a zároveň byt je uzavřen obvodovými stěnami.[80] Do okamžiku vzniku jednotek naplněním zákonných podmínek je nemovitá věc předmětem podílového spoluvlastnictví stran smlouvy o výstavbě, následně po dosažení výše definovaného stupně rozestavěnosti dojde na základě zákona ke změně podílového spoluvlastnictví nemovité věci na bytové spoluvlastnictví. Vznik jednotek, zároveň i bytového spoluvlastnictví, je tedy vázán na okamžik, kdy je zřejmá dispozice domu a bytu.[81]

Takto vzniklé jednotky jsou následně vkladem zapisovány do katastru nemovitostí. Pod pojmem výstavba je zahrnuta nejen stavba nového domu, v rámci kterého mají vzniknout nové jednotky, ale též změna již existujícího domu formou nástavby, přístavby nebo stavební úpravy za účelem zřízení nových nebo změny již existujících jednotek.

Za účelem realizace vzniku jednotek výstavbou je uzavírána smlouva o výstavbě. Předmětem smlouvy o výstavbě je závazek stran podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Jedná se o smlouvu pojmenovanou, kterou občanský zákoník upravuje v ust. § 1170 an., kde mimo jiné stanovuje minimální obsahové náležitosti této smlouvy, její obligatorní písemnou formu a přiměřenou aplikaci ustanovení

[80] § 1163 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[81] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 26. ISBN 978-80-7552-679-3.

občanského zákoníku o společnosti pro úpravu práv a povinností stran smlouvy o výstavbě. Tímto způsobem vznikají jednotky například formou developerských projektů. [82]

3.2 Zápis do veřejného seznamu

V případě, kdy je možné nemovitou věc jejíž součástí je dům, reálně rozdělit na alespoň dva byty, je možné prohlášením vlastníka takovéto nemovité věci případně osoby oprávněné z práva stavby (resp. vkladem tohoto prohlášení do katastru nemovitostí) vymezit jednotky, čímž dojde ke změně vlastnického práva k nemovité věci na bytové spoluvlastnictví. Ke vzniku bytového spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu může dle zákona dojít také dohodou spoluvlastníků nemovité věci o zrušení spoluvlastnictví a způsobu jeho vypořádání nebo oddělení části nemovité věci ze spoluvlastnictví nebo dohodou manželů o vypořádání jejich společného jmění nebo změnou jeho rozsahu.[83] [84] V praxi tímto způsobem vzniká bytové spoluvlastnictví například při převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví.

3.3 Rozhodnutí soudu

Bytové spoluvlastnictví může vzniknout také rozhodnutím soudu, a to tehdy, pokud soud rozhodne o oddělení ze spoluvlastnictví, o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, rozhodnutím o vypořádání zúženého nebo zaniklého společného jmění manželů, pokud se rozhodnutí týká nemovité věci, která splňuje podmínky pro vznik bytového spoluvlastnictví dle ust. § 1158 občanského zákoníku.

Ve výše uvedených případech vznikají jednotky, respektive bytová spoluvlastnictví, dnem právní moci rozhodnutí soudu, následný zápis do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní povahu.[85]

V jiných než ve výše uvedených případech, nemůže dojít ke vzniku jednotky z rozhodnutí soudu, a to z důvodu absence zákonného podkladu pro taková rozhodnutí soudu.[86]

Přičemž je potřeba mít dále na paměti, že: „*Ačkoli to není výslovně stanoveno, tak jako v předchozí právní úpravě, z povahy věci vyplývá, že rozhodnutí soudu by mělo mít náležitosti prohlášení, resp. takové obsahové náležitosti, aby bylo zřejmé, jak bude nemovitost rozdělena, tedy jaké jednotky v nemovitosti vzniknou, a dále jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí*

[82] § 2716 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[83] § 1164 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[84] § 1164 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[85] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu.* Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 46. ISBN 978-80-7552-679-3.
[86] Rozsudek Nejvyššího Soudu ze dne 24. 01. 2012, sp. zn. 22 Cdo 992/2010. [online] [cit. 2024-03-07].

se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich, a další nezbytné náležitosti. Zrušení podílového spoluvlastnictví musí být provedeno v souladu s § 1140 a násl. (pozn.: občanského zákoníku) *a navíc musí obsahovat náležitosti předepsané pro zrušení a vypořádání se vznikem jednotek. Rozhodnutí soudu je způsobem vzniku vlastnictví jednotek i proti vůli spoluvlastníků, kteří jsou chráněni tím, že zrušení spoluvlastnictví ani oddělení ze spoluvlastnictví nelze žádat v nevhodnou dobu nebo k újmě ostatních spoluvlastníků. Nevhodná doba se bude posuzovat např. s ohledem na využití věci.“*[87]

[87]KABELKOVÁ, E.; SCHODELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář § 1158-1222.* Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. s. 57-58 ISBN 978-80-7400-444-5.

4 Správa domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví

4.1 Pojem správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví

Správa domu a pozemku je jedním ze stěžejních pojmů právní úpravy bytového spoluvlastnictví, ačkoli určení, co je jeho obsahem je velmi důležité, neexistuje daný výčet činností, které lze pod tento pojem podřadit.

Dle ust. § 1189 odst. 1 občanského zákoníku *„Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.“*[88]

Takto obecná úprava je zákonodárcem volena s ohledem na skutečnost, že *„…v praxi budou činnosti představující správu domu v jednotlivých případech odlišné a mohou být zapotřebí různá řešení, kdy zákonodárce současně i předpokládá, že konkrétní rozsah správy domu a pozemku bude v mezích zákonné úpravy podrobně upraven oprávněnou osobou v prohlášení nebo ujednáním stran ve smlouvě o výstavbě či stanovách společenství vlastníků jednotek.“*[89]

Sama právní úprava správy domu a pozemku vyplývá ze skutečnosti, že vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci, z čehož mu vznikají práva a povinnosti, a to zejména k účasti na správě společné věci a současně i právo společné části užívat.[90] Zároveň má právo jako vlastník svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt.[91] Ve výkonu svých práv je však omezen tím, že jinému vlastníku jednotky nesmí ztížit ani ohrozit výkon jeho stejných práv nebo změnit či poškodit společné části.

Samotný okruh činností, které lze zahrnout pod pojem správa domu a pozemku, upravuje ust. § 1189 občanského zákoníku. Jedná se o činnosti, které jsou v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Nepochybně se tak bude jednat o činnosti jako je údržba a opravy společných částí domu. Za správu domu a pozemku zákonodárce považuje i realizaci stavebních úprav

[88] § 1189 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[89] Důvodová zpráva k ust. § 1189 občanského zákoníku. [cit. 2024-03-07].
[90] § 1126 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
[91] § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, stejně tak jako samotnou změnu jejich užívání a veškeré činnosti s tím související. Zákonodárce za správu domu a pozemku považuje ale i zřízení, udržování nebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku sloužící všem spoluvlastníkům domu.

Další činnosti, které lze zahrnout pod pojem správy domu a pozemku pak uvádí důvodová zpráva k občanskému zákoníku, která rozvádí obecné ustanovení obsažené v ust. § 1189, přičemž uvádí příkladný výčet činností, které lze považovat za správu domu a pozemku. Těmito činnostmi jsou například péče o provoz, údržbu, opravy a stavební úpravy společných částí včetně údržby pozemku a přístupových cest, zřizování, udržování – tedy včetně kontrol a revizí – a zlepšování společných zařízení, zajišťování potřebných služeb, jednání s třetími osobami a dále činnosti ryze administrativní, v rámci toho i vedení účetnictví nebo jiné dokumentace apod.[92]

Podrobně pak jednotlivé činnosti, které spadají pod zastřešující pojem „správa domu a pozemku“ upravuje prováděcí právní předpis k ust. § 1158 až § 1222 občanského zákoníku, a to nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „**nařízení vlády**“). Vydání tohoto prováděcího předpisu předpokládá ust. § 1222 občanského zákoníku, které na tento prováděcí právní předpis odkazuje ve věci určení způsobu výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce, určení částí nemovité věci, o kterých platí zákonná domněnka, že jsou společné, a ve věci podrobnější úpravy činností týkajících se správy domu a pozemku.[93]

Nařízení vlády upravuje podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku v části čtvrté, kdy je současně rozděluje na dvě skupiny, a to činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, a činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností. Cílem této části nařízení vlády je doplnění zákonných ustanovení o správě domu a pozemku ve věcné rovině, tedy blíže vymezit činnosti představující správu domu a pozemku, které budou v praxi předmětem činnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku.

V souladu s ust. § 7 části čtvrté nařízení vlády se z hlediska provozního a technického považuje za správu domu a pozemku zejména samotný provoz, údržba, opravy domu nebo jeho stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, a to včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání. Výše uvedené se vztahuje také na všechna technická zařízení tvořící

[92] Důvodová zpráva k ust. § 1189 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-03-12].
[93] § 1122 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

společné části domu. Výkon těchto činností v rámci správy společné věci může být prohlášením nebo stanovami společenství vlastníků jednotek svěřen vlastníkovi jednotky na vlastní náklady. Současně se za správu domu a pozemku z provozního a technického hlediska považuje revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárních zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení v závislosti na technickém vybavení domu, dále pak údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku.

Dále je provozně technickou správou domu uplatnění práva osoby odpovědné za správu domu v souladu s ust. § 1182 občanského zákoníku, tedy: *„Uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.“*[94]

Činnosti představující správu domu a pozemku z hlediska správního jsou pak v souladu s ust. § 8 části čtvrté nařízení vlády zejména činnosti jejichž účelem je zajištění veškerých potřebných správních, administrativních a operativně technických úkonů, a to včetně vedení technické a provozní dokumentace bytového domu, a stavební dokumentace odpovídající skutečnému provedení stavby v souladu s platnými právními předpisy.[95] [96]

Správu domu z hlediska správního rovněž představuje vybírání finančních prostředků od vlastníků jednotek ve formě záloh na příspěvky na správu domu a na úhrady poplatků za spotřebované služby, a to včetně jejich stanovení, vyúčtování a vypořádání, dále vedení účetnictví, zpracovávání a podávání daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky a vedení seznamu členů společenství vlastníků, případně nájemníků nebo osob jinak oprávněných k užívání jednotek.[97] [98]

Dále je pod správní činností představující správu domu zařazeno uplatňování a vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek jiným právním předpisem, stanovami

---

[94] § 7 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[95] Tímto předpisem je zejména zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
[96] § 8 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[97] § 8 písm. b) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[98] § 8 písm. c) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

společenství vlastníků, usnesením shromáždění vlastníků jednotek, za předpokladu, že bylo přijato v souladu s jinými právními předpisy a stanovami společenství vlastníků.[99]

V neposlední řadě další činnosti související s provozem společných částí domu a technických zařízení, kdy tato zařízení nemusí sloužit výlučně jen vlastníkům jednotek, ale také jiným osobám, a to včetně smluv souvisejících s těmito činnostmi, činnosti, které souvisí s realizací ochrany práv vlastníků jednotek, a dále činnosti které je osoba odpovědná za správu domu povinna nebo oprávněna vykonávat na základě jiných právních předpisů. [100] [101] [102]

„Při stanovení podrobností o činnostech týkajících se správy domu a pozemku v § 7 a 8 návrhu nařízení vlády zákonodárce do určité míry vycházel z návrhů uplatňovaných na základě poznatků z praxe při tvorbě vládního návrhu zákona o vlastnictví bytů v r. 2010, které jsou však přizpůsobeny a doplněny především s ohledem na novou úpravu bytového spoluvlastnictví v NOZ.“[103]

Obsah pojmu „správa domu a pozemku“ je tedy vymezen poměrně široce obecným ustanovením, kdy zákonodárce záměrně ponechává značný prostor pro projev autonomie vůle oprávněných subjektů a předpokládá, že oprávněné subjekty mohou sami nejlépe v rámci obecné úpravy konkretizovat obsah tohoto pojmu, a to právě s ohledem na konkrétní specifické potřeby daného společenství vlastníků nástroji, které jim zákonodárce poskytuje, avšak s řadou omezení, která vyplývají ze specifické podstaty bytového spoluvlastnictví jako je například omezení vlastníka jednotky ve vztahu k výkonu správy domu ve prospěch společenství vlastníků jednotek, případně ve prospěch osoby správce.

4.2 Práva a povinnosti vlastníků jednotek spojené se správou domu a pozemku

Vrátíme-li se k obecným ustanovením aktuální právní úpravy bytového spoluvlastnictví, konkrétně k první větě ust. § 1158 odst. 1 občanského zákoníku obsahujícímu definici bytového spoluvlastnictví: *„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.“* dojdeme k závěru, že práva a povinnosti vlastníků jednotek nebudou vyplývat pouze

[99] § 8 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[100] § 8 písm. e) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[101] § 8 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[102] § 8 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
[103] Důvodová zpráva k ust. § 7–12 nařízení vlády. [online] [cit. 2024-05-12].

z vlastnického práva k jednotce, ale také ze spoluvlastnického práva ke společným částem domu a pozemku.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku k tomuto uvádí, že: *„Vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci. Má proto práva a povinnosti vyvěrající ze skutečnosti, že jím je, tj. podílet se na správě společné věci v míře odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu. To vyplývá z obecných ustanovení o spoluvlastnictví. Současně se jedná o vlastníka jednotky, má tedy oprávnění a povinnosti jako vlastník…“*.[104]

Jelikož právní úprava předpokládá pluralitu subjektů, které budou uplatňovat svá vlastnická a spoluvlastnická práva, přičemž bude nevyhnutelně docházet ke střetávání práv a povinností jednotlivých subjektů, je stěžejní část právní úpravy práv a povinností vlastníka jednotky obsažené v ust. § 1175 an. občanského zákoníku zaměřená na práva a povinnosti související se správou domu a pozemku, tedy na práva a povinnosti vlastníků jednotek při správě společné věci.

Úvodem právní úpravy práv a povinností vlastníka jednotky zákonodárce uvádí, že právem vlastníka je svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat byt jako reálně vymezenou část domu, a dále užívat společné části, přičemž výkonem svých práv nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho (stejných) práv, kdy zároveň nesmí ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemku.[105]

Současně je vlastník jednotky povinen spravovat byt, který je v jeho vlastnictví tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. V případě společných částí bytu a společných částí domu, které slouží vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání pak zákon ukládá hradit a provádět pouze údržbu a drobné opravy.[106]

Vlastník jednotky nemůže být ve výše uvedených právech omezen, potažmo nemůže být zproštěn výše uvedených povinností. Avšak přijetím stanov společenství vlastníků, případně pravidel správy domu, lze uložit vlastníkům jednotek další povinnosti, či konkretizovat obsah stávajících povinností.[107]

Od okamžiku vzniku vlastnického práva k jednotce je vlastník jednotky povinen řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, kdy tato pravidla jsou

---

[104] Důvodová zpráva k ust. § 1175 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-06-12].
[105] § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[106] § 1175 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[107] PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.,* Praha: Leges, 2014. 70 s. ISBN 978-80-7502-025-3.

buď stanovena zákonem, anebo určena projevy soukromé vůle, a to za předpokladu, že byl s těmito pravidly seznámen nebo je měl a mohl znát. Pravidly stanovenými zákonem je vlastník jednotky vázán vždy. Současně s povinností dodržovat uvedená pravidla vzniká vlastníkovi jednotky povinnost zajistit, aby tato pravidla byla dodržována i osobami, jimž umožnil přístup do bytu nebo domu.[108]

Osoba odpovědná za správu domu a pozemku (dále jen „**osoba odpovědná za správu domu**“) je povinna vést seznam vlastníků jednotek, obsahující jméno a bydliště vlastníka jednotky, pro případ, že by vlastník jednotky přenechal k užívání byt na dobu nikoli přechodnou, také seznam těchto osob.[109] Přenechá-li vlastník byt k užívání, má povinnost tuto skutečnost bez zbytečného odkladu sdělit osobě odpovědné za správu domu, a to včetně svého jména a jména a bydliště osoby jíž byt k užívání přenechal, kdy je současně povinen sdělit i počet osob, které budou mít v bytě domácnost a bez zbytečného odkladu oznamovat změny těchto údajů.[110]

Na žádost vlastníka jednotky je osoba odpovědná za správu domu povinna sdělit jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky, nebo osoby, které byl přenechán byt k užívání.[111] Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku vyplývá povinnost osoby odpovědné za správu domu sdělit vlastníkovi jednotky výše uvedené údaje o ostatních vlastnících jednotek či případných nájemnících nebo osobách jinak oprávněných k užívání bytu jednak z právního postavení vlastníka jednotky jako spoluvlastníka společné nemovité věci, a dále povinností umožnit vlastníkovi jednotky řádnou péči o jeho vlastní majetek.[112]

Vlastník jednotky má dále právo seznámit se s hospodařením a správou osoby odpovědné za správu domu, výslovně je oprávněn u osoby vykovávající správu domu nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů a pořizovat si výpisy, opisy nebo jejich kopie.[113]

Konkrétní způsob výkonu těchto práv vlastníka jednotky může být dle důvodové zprávy určen především pravidly pro správu domu obsažených v prohlášení o rozdělení domu na jednotky, ve smlouvě o výstavbě anebo ve stanovách společenství vlastníků.[114]

---

[108] § 1176 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[109] § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[110] § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[111] § 1178 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[112] Důvodová zpráva k ust. § 1178 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-06-12].
[113] § 1179 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[114] Důvodová zpráva k ust. § 1198 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-06-12].

Mezi další významné povinnosti vlastníka jednotky patří povinnost hradit poměrnou část nákladů na správu domu a pozemku, a to v poměru odpovídajícímu jeho podílu na společných částech nemovité věci, nebylo-li v prohlášení určeno jinak. K jinému určení výše příspěvků může dojít zejména v případech, kdy by určení poměru, kterým se vlastník podílí na úhradě nákladů na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícímu jeho podílu na společných částech nemovité věci bylo nespravedlivé, a to zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.[115] Na rozdíl od nákladů na správu domu a pozemku se náklady na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, náklady na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti rozvrhnou na každou jednotku stejně.[116] Dále je vlastník jednotky povinen platit zálohy na služby, které jsou spojeny nebo souvisí s užíváním bytu, přičemž má právo na včasné vyúčtování těchto plateb.[117]

Další povinnost vlastníka je v případě vnitřních stavebních úprav bytu tyto změny osobě odpovědné za správu domu předem oznámit a současně jí na základě předchozí výzvy umožnit kontrolu, zda vlastník jednotky těmito stavebními úpravami neohrožuje, nepoškozuje nebo nemění společné části. Za účelem takovéto kontroly je osoba odpovědná za správu domu oprávněna vyžadovat i přístup do bytu kde jsou stavební úpravy prováděny.[118]

Oznamovací povinnost má vlastník jednotky rovněž v případě, kdy v bytě plánuje provozovat činnost, která může narušit obvyklý klid a pořádek v domě po dobu nikoli přechodnou, a to zejména podnikání.[119]

Vlastník jednotky je rovněž povinen umožnit uvnitř svého bytu nebo společné části domu, která slouží k jeho výlučnému užívání údržbu, opravy, úpravy, přestavby či realizaci jiných změn domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto.

4.3 Osoba odpovědná za správu domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví

Obecně lze říct, že za správu domu a pozemku je odpovědný jeho vlastník, tedy fyzická či právnická osoba, avšak jak již bylo uvedeno výše z ust. § 1189 občanského zákoníku obsahujícího definici správy domu a pozemku vyplývá, že vlastníci jednotek nemohou vykonávat

[115] § 1180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[116] § 1180 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[117] § 1181 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[118] § 1182 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[119] § 1182 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

správu domu a pozemku přímo, přičemž zákon předpokládá, že za tímto účelem vznikne specifická právnická osoba – společenství vlastníků jednotek. Ze zákona je tedy osobou odpovědnou za správu domu společenství vlastníků, pro případ, že nastane situace, kdy společenství vlastníků nevznikne, platí subsidiární právní úprava, kdy platí, že je takovouto odpovědnou osobou správce.[120]

Takto jednoznačně je osoba odpovědná za správu domu zákonem určena vzhledem ke skutečnosti, že právě vůči této osobě vlastníci jednotek uplatňují svá práva a plní své povinnosti.

„Nebýt navrhované výslovné úpravy, vznikaly by pochybnosti v případě přenesení výkonu správy na další osobu, popřípadě na několik osob zajišťujících různé činnosti. Tyto osoby nejsou pro vlastníky jednotek partnerem, tím je společenství vlastníků, popřípadě správce.“[121]

Od výše uvedených odpovědných osob, ať již se jedná o případ, kdy dům spravuje společenství vlastníků jednotek či osoba správce, je nutné odlišovat osoby fyzické či právnické, které budou v praxi za „správce domu“ označovány, ačkoli jím v právním smyslu nejsou. Jedná se o osoby, které byly osobou odpovědnou za správu domu pověřeny výkonem některých činností se správou domu souvisejících.

Tyto osoby jsou nazývány exekutivními či operativními správci, tito exekutivní správci jsou osobou odpovědnou za správu domu využívány k faktickému výkonu správy domu. Osoba odpovědná za správu domu využívá služeb exekutivních správců v případech, kdy správu domu nevykonává sama.

Jak již bylo uvedeno výše, správu domu a pozemku nevykonávají vlastníci jednotek přímo, ale prostřednictvím odpovědné osoby.

S ohledem na výše uvedené je tedy zřejmé, že přestože zákonodárce předpokládá, že nejrozšířenějším způsobem správy domu bude správa zajišťovaná prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, pamatuje i na situace, kdy společenství vlastníků nevznikne, a to ať už se jedná o situaci prozatímní, kdy společenství vlastníků má teprve vzniknout nebo situaci, kdy nejsou naplněny podmínky pro obligatorní vznik společenství vlastníků jednotek dle ust. § 1198 občanského zákoníku, tedy existence alespoň pěti jednotek v domě, které jsou ve vlastnictví alespoň čtyř různých vlastníků a vlastníci jednotek tak mají možnost zvolit si mezi dvěma zákonem předvídanými způsoby správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví,

[120] § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[121] Důvodová zpráva k ust. § 1190 občanského zákoníku. [online]. [cit. 2024-07-16].

tedy správou prostřednictvím společenství vlastníků jednotek a správou bez vzniku společenství vlastníků jednotek.[122] Tato možnost volby způsobu správy domu v bytovém spoluvlastnictví, který má méně než pět jednotek, je explicitně zakotvena v ust. § 1199 občanského zákoníku, avšak v případě, že bytový dům má méně než pět jednotek, je vznik společenství vlastníků jednotek podmíněn souhlasem všech vlastníků jednotek.[123] Níže se tato práce věnuje oběma způsobům správy domu samostatně.

4.4 Správa domu v bytovém spoluvlastnictví bez vzniku společenství vlastníků jednotek

V případech, kdy společenství vlastníků nevzniklo nebo nebylo-li založeno, aplikuje se na správu domu v bytovém spoluvlastnictví obecná úprava obsažená v ust. § 1191 až 1193 občanského zákoníku. Ust. § 1191 odst. 1 občanského zákoníku pak odkazuje na přednostní aplikaci pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, která jsou obsažena v prohlášení. V případech, kdy bylo založeno společenství vlastníků, přičemž nedošlo k jeho vzniku a současně prohlášení neobsahuje pravidla pro správu domu a pozemku, bude se v daném případě dům spravovat podle pravidel obsažených ve stanovách. Na samotné rozhodování o záležitostech správy domu a pozemku se pak obdobně aplikují ustanovení občanského zákoníku o shromáždění.

Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce. Osoba správce je určena v prohlášení, volbou vlastníků jednotek nebo ze zákona, a to v případě, existuje-li vlastník jednotky, který má při vzniku jednotek na společných částech větší podíl než jednu polovinu. V případě, že je pro takovýto postup důležitý důvod, můžu osobu správce určit soud.[124]

Takto stanovený správce může činit samostatně všechna jednání, nejedná-li se o záležitosti náležející dle ust. § 1208 občanského zákoníku do působnosti shromáždění vlastníků jednotek. V těchto záležitostech pak rozhodují vlastníci jednotek, přičemž počet hlasů jednotlivých vlastníků odpovídá jejich podílu na společných částech domu.

V souladu s ust. § 1115 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s § 1135 občanského zákoníku věta první, lze právní postavení správce přiměřeně posoudit jako právní postavení správce společné věci v režimu běžného spoluvlastnictví, správce má tedy postavení příkazníka. Právní jednání správce pak v souladu s ust. § 1192 opravňuje a zavazuje vlastníky jednotek

[122] § 1198 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[123] § 1199 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[124] NOVOTNÝ, M.; HORÁK, T.; HOLEJŠOVSKÝ, J.; OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2016, s. 144-146. ISBN 978-80-7400-602-9.

společně a nerozdílně, z právního jednání správce v záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění, jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni jen v případě, že k němu byl dán souhlas většinou hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, není-li vyžadován dle stanov nebo prohlášení vyšší počet hlasů v souladu s ust. § 1191 odst. 2 občanského zákoníku.

V rámci předcházení sporů a zvýšení právní jistoty je v případě spoluvlastnictví věci vhodné určit pravidla pro její správu, jinak tomu není ani v případě bytového spoluvlastnictví, kdy existuje zájem zákonodárce, aby pravidla pro správu domu byla upravena jak v případech, kdy je dům spravován společenstvím vlastníků jednotek, tak v případech správy domu správcem.

Ode dne účinnosti novely občanského zákoníku č. 163/2020 Sb., však na rozdíl od předchozí právní úpravy nemusí prohlášení vlastníka obsahovat pravidla pro správu domu ani pravidla užívání společných částí domu, rovněž nemusí obsahovat ani stanovy. Stanovy lze pak schválit samostatným právním jednáním.

Pravidly pro správu domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek se tak správa domu bude řídit nejen v případech kdy nedojde k naplnění hypotézy obsažené v ust. § 1198 občanského zákoníku pro obligatorní vznik společenství vlastníků jednotek, nedošlo-li k fakultativnímu vzniku společenství vlastníků jednotek, tedy se souhlasem všech vlastníků je-li v domě méně než pět jednotek, ale také tehdy, bylo-li prohlášením vlastníka rozděleno právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, ale současně nedošlo ke schválení stanov jejich přijetím na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nebo shodou všech vlastníků jednotek na jejich obsahu v souladu s ust. § 1200 občanského zákoníku, kdy za této situace prozatím nebyly splněny podmínky pro založení společenství vlastníků jednotek. [125] [126] [127]

Dále se bude správa domu řídit pravidly pro správu domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek také tehdy, kdy ačkoli vlastník rozdělil prohlášením vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám v souladu s ust. § 1166 občanského zákoníku, přičemž zároveň došlo ke schválení stanov jejich přijetím na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nebo shodou všech vlastníků jednotek na jejich obsahu v. souladu s ust. § 1200 občanského zákoníku, ale prozatím nedošlo ke vzniku společenství vlastníků jednotek jeho zápisem do veřejného seznamu v soulady s ust. § 1204 občanského zákoníku.[128]

[125] § 1198 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[126] § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[127] § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[128] § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Společenství vlastníků vzniká zápisem do rejstříku společenství vlastníků. V mezičase mezi vydáním prohlášení vlastníka, popřípadě od okamžiku povolení vkladu vlastnického práva podle něj do katastru nemovitostí, do okamžiku zápisu společenství do veřejného rejstříku, se právní vztahy vlastníků jednotek budou řídit pravidly obsaženými v prohlášení. Pokud tato pravidla prohlášení neobsahuje, subsidiárně se právní vztahy vlastníků jednotek budou řídit pravidly obsaženými ve stanovách společenství.[129]

Ačkoli cílem zákonodárce bylo zajištění úpravy základních pravidel správy domu nejen tehdy, když dům spravuje společenství vlastníků jednotek, ale i v případech, kdy je dům v bytovém spoluvlastnictví spravován aniž by došlo ke vzniku společenství vlastníků jednotek, avšak v důsledku změn provedených novelou občanského zákoníku č. 163/2020 Sb., může dojít i k situaci, kdy bude existovat dům, v němž budou vymezeny jednotky ve vlastnictví až čtyř různých vlastníků jejichž převoditelnost nebude nikterak omezena ačkoli jejich správa nebude nijak upravena.

Tato situace může nastat v důsledku přijetí prohlášení vlastníka dle ust. § 1166, a to, aniž by prohlášení obsahovalo pravidla pro správu domu, kdy zároveň není založeno společenství vlastníků jednotek schválením stanov.

4.4.1 Rozhodování o záležitostech správy domu a pozemku – aplikace ustanovení o shromáždění

Zákon v ust. § 1191 stanovuje, že na rozhodování o záležitostech správy domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků jednotek se v souladu s pravidly obsaženými v prohlášení, popřípadě ve stanovách, aplikují ustanovení občanského zákoníku o shromáždění obdobně. [130]

Zejména dojde k aplikaci pravidel pro určení počtu hlasů vlastníků jednotek, kdy nebudou-li podíly na společných částech domu určeny v souladu s ust. § 1161 občanského zákoníku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, bude platit pravidlo, že podíly jednotlivých vlastníků jednotek jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Podílům jednotlivých vlastníků na společných částech pak bude odpovídat počet jejich hlasů. Hlasovat o záležitostech správy domu a pozemku jsou oprávněni všichni vlastníci, avšak je-li vlastníkem jednotky samo společenství vlastníků, pak se k jeho hlasům nepřihlíží.[131]

---

[129] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§976-1474). [online]. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 930-932. ISBN 978-80-7400-803-0. [online] [cit. 2024-07-17].
[130] § 1191 odst. 1 poslední věta zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[131] § 1206 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku došlo k zakotvení ust. § 1206 odst. 1 poslední věta za středníkem v zájmu vyloučení samokontroly společenství vlastníků, a to z toho důvodu, že nelze vyloučit vlastnictví jednotky samotným společenstvím vlastníků, kdy v důsledku tohoto ustanovení není společenství vlastníků způsobilé hlasovat svými hlasy, kdy současně se tyto hlasy nebudou započítávat pro určení potřebného kvora.[132]

Dále se na rozhodování v záležitostech správy domu aplikují pravidla pro určení usnášeníschopnosti stejně jako kdyby existovalo společenství vlastníků jednotek a rozhodování probíhalo na shromáždění. Usnášeníschopnost je podmíněna účastí vlastníků jednotek s nadpoloviční většinou všech hlasů, přičemž pro přijetí rozhodnutí bude zapotřebí, aby souhlas s rozhodnutím vyslovila nadpoloviční většina přítomných vlastníků jednotek podle hlav a současně musí být splněna podmínka, že souhlas s přijetím rozhodnutí byl vysloven nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, leda že je prohlášením nebo stanovami určen vyšší počet hlasů.

Tento způsob hlasování, který zohledňuje dvě kritéria pro přijetí rozhodnutí, a to, jak celkový počet hlasů, tak i počet subjektů hlasujících pro přijetí rozhodnutí, byl zaveden novelou občanského zákoníku č. 163/2020 Sb. Důvodem je zvýšení míry vlivu menšinových vlastníků na rozhodování o správě domu.[133]

Například v situacích, kdy existuje vlastník s většinou hlasů, tato právní úprava znamená, že pouze jeho hlasy nebudou postačovat k prosazení jeho vůle, ale bude nutný souhlas i dalšího, případně dalších vlastníků jednotek, tedy v situaci, kdy by aplikace ust. § 1206 občanského zákoníku nebyla modifikována ust. § 1191 odst. 2 občanského zákoníku, by mohl většinový vlastník prosazovat svůj vliv, aniž by menšinový vlastník nebo vlastníci měli možnost ovlivnit svými hlasy správu domu, nebylo-li prohlášením nebo stanovami určeno, že k přijetí rozhodnutí je potřebný vyšší počet hlasů než prostá většina.

Současně existuje-li pro to důležitý důvod, může se přehlasovaný vlastník jednotky v souladu s ust. § 1191 odst. 2 občanského zákoníku obrátit na soud s návrhem, aby v záležitosti týkající se správy domu rozhodl v souladu s ust. § 1209 občanského zákoníku. Tento návrh musí být pod sankcí prekluze práva podán ve lhůtě do tří měsíců ode dne, kdy se přehlasovaný vlastník

[132] Důvodová zpráva k ust. § 1206 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-07-18].
[133] Důvodová zpráva k ust. § 1206 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-07-18].

jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, kdy v rámci tohoto návrhu může navrhovatel současně navrhnout dočasný zákaz jednání na základě napadeného rozhodnutí.[134]

Cílem rozhodnutí soudu o návrhu přehlasovaného vlastníka jednotky je pak spravedlivé uspořádání právních poměrů vlastníků jednotek podle slušného uvážení.[135] Kritérium slušného uvážení představuje neurčitý právní pojem, který dotváří až soudní praxe. Pro přiblížení obsahu tohoto neurčitého právního pojmu můžeme v současnosti vyjít z judikatury Nejvyššího soudu 22 Cdo 192/2017 i přestože se Nejvyšší soud pojmem slušného uvážení zabývá v souvislosti s ust. § 1139 občanského zákoníku. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí 22 Cdo 192/2017 uvádí, že slušné uvážení je významným hlediskem pro zásah soudu do spoluvlastnických vztahů *„…jež by mělo s ohledem na individuální okolnosti projednávané věci vždy garantovat přijetí racionálního rozhodnutí, které principiálně umožní zachovat, popřípadě zlepšit, kvalitativní parametry společné věci při respektu k oprávněným zájmům všech spoluvlastníků.“*[136]

Za účelem uspořádání právních poměrů podle kritéria slušného uvážení může soud zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.[137]

Výše uvedené způsoby rozhodnutí soudu jsou demonstrativním výčtem, kdy soud současně není vázán ani návrhem ve věci samé dle ust. § 1209 odst. 1, neboť je povinností soudu rozhodnout v souladu s ust. § 1209 odst. 2 tedy tak, aby bylo dosaženo uspořádání právních vztahů spoluvlastníků v souladu s kritériem slušného uvážení, a to soudu předložený návrh splňovat nemusí.[138]

Tímto rozhodnutím s ohledem na relativní trvalost spoluvlastnických vztahů by současně měl soud dosáhnout racionálního uspořádání těchto vztahů takovým způsobem, který nebude na překážku dalšímu soužití spoluvlastníků, zejména by toto rozhodnutí nemělo způsobovat budoucí spoluvlastnické spory. [139]

Soudním rozhodnutím lze rozhodnutí přijaté bytovými spoluvlastníky změnit, doplnit nebo zrušit, avšak při rozhodování soudu podle ust. § 1209 občanského zákoníku nelze prohlásit

---

[134] § 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[135] § 1209 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[136] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 192/2017. [online] [cit. 2024-07-18].
[137] § 1209 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[138] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474),* 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1003-1024, [online] [cit. 2024-09-10].
[139] Důvodová zpráva k ust. § 1139 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-09-10].

usnesení za neplatné jako je tomu v případě postupu soudu podle ust. § 258 až 261 občanského zákoníku ve spojení s § 1221 odst. 1 občanského zákoníku.

Dále může soud v souladu s ust. § 1209 odst. 3 občanského zákoníku na návrh vlastníka jednotky rozhodovat z důležitého důvodu o záležitosti, která byla vlastníkům jednotek předložena k rozhodnutí na shromáždění a o níž nebylo rozhodnuto z důvodu nezpůsobilosti usnášet se. Předpokladem pro podání návrhu je řádné předložení záležitosti k rozhodnutí, kdy v tomto případě má soud nahradit vůli vlastníků jednotek svým rozhodnutím.

V tomto případě bude soud především posuzovat, zda návrh nepřijatého řádně předloženého usnesení je totožný s petitem návrhu na zahájení řízení ve věci samé, dojde-li soud k závěru, že se jedná o totožné návrhy, pak musí soud dále posoudit soulad návrhu se zákonem a s pravidly určenými v prohlášení, případně pravidly obsaženými ve stanovách.

„Hlediskem vycházejícím ze zákona případně i stanov bude, aby v rámci rozhodnutí soudu (nahrazujícího rozhodnutí shromáždění) byla ctěna práva a oprávněné zájmy jak vlastníků jednotek, tak společenství, tak i členů jeho orgánů, aby tato práva byla proporční ve vztahu k jejich povinnostem. Plně se uplatní zákonný postulát vztahující se na všechny korporace, že je člen povinen se vůči korporaci chovat čestně a zachovávat její vnitřní řád a že korporace nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva i oprávněné zájmy.“[140]

Vzhledem ke znění ust. § 1191 odst. 2 občanského zákoníku, které stanovuje, že na rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku dopadají obdobně ustanovení občanského zákoníku o shromáždění, tedy ust. § 1206 až § 1210 a nikoli současně i na ustanovení o rozhodování mimo shromáždění, tedy ust. § 1211 až § 1214, lze mít důvodně za to, že ustanovení o rozhodování mimo shromáždění se na rozhodování o záležitostech správy domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek aplikovat nebudou, pročež bude možné o záležitostech správy domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek rozhodovat jen na řádně svolaném shromáždění.[141]

[140] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474),* 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1003-1024, [online] [cit. 2024-09-10].
[141] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474),* 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 930-932, [online] [cit. 2024-09-10].

4.4.2 Osoba správce

Správce je osobou odpovědnou za správu domu ve všech případech, kdy nedošlo ke vzniku společenství vlastníků jednotek.[142] Právní úprava osoby správce je obsažena ust. § 1190 a 1193 občanského zákoníku.

„Správce jako jediná osoba určená k správě domu je pochopitelně oprávněna jednat ve věcech správy samostatně. Jeho oprávnění jednat odpovídá oprávnění statutárního orgánu společenství (jednotek), který je oprávněn činnosti týkající se správy (domu) vykonávat samostatně.“[143]

Současně právní úprava jednání správce prošla novelou občanského zákoníku zákonem č. 163/2020 Sb., značnou změnou, kdy v současnosti je správce oprávněn činit téměř veškerá právní jednání, tedy nejen úkony nutné k zachování spravovaného majetku, jak tomu bylo do účinnosti této novely.

Nejedná-li se tak o záležitosti, které v souladu s ust. § 1208 občanského zákoníku spadají do působnosti shromáždění, pak správce ke svému právnímu jednání, které lze zahrnout pod definici správy domu a pozemku dle ust. § 1189 občanského zákoníku, nepotřebuje získávat souhlas vlastníků jednotek.

Jak již bylo výše řečeno, právní postavení správce odpovídá postavení příkazníka dle ust. § 2430 an. občanského zákoníku. Závazek správce obstarávat záležitosti bytových spoluvlastníků však vyplývá ze zákona a nikoli z příkazní smlouvy. *„Správce tedy obstarává záležitost jiného, v daném případě ale na základě nikoli smluvního, ale přímo zákonného zmocnění. Pokud tedy správce za ostatní bytové spoluvlastníky právně jedná, nepotřebuje k tomu oproti § 2439 žádnou plnou moc, platí jeho zákonné zmocnění. Rozsah tohoto zmocnění je dán v zásadě rozsahem správy podle § 1189. Správce v tomto rozsahu svým jednáním zavazuje přímo bytové spoluvlastníky, kteří naopak nemají oprávnění v těchto věcech jednat za sebe přímo, ale svými rozhodnutími na úrovni shromáždění limitují jednání správce, jehož prostřednictvím jednají.“*[144]

Právní jednání správce můžeme rozdělit do dvou skupin, a to v závislosti které záležitosti se jednání týká, přičemž jednání budeme rozlišovat na dvě skupiny v závislosti na tom,

---

[142] § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[143] NOVOTNÝ, M.; HORÁK, T.; HOLEJŠOVSKÝ, J.; OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 146. ISBN 978-80-7400-602-9.
[144] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474).* Praha: C. H. Beck, 2021, s. 932-933. ISBN 978-80-7400-803-0. [online] [cit. 2024-09-18].

zda by předmětné jednání mohlo být v případě existence společenství vlastníků jednotek učiněno bez souhlasu shromáždění či nikoli, tedy na jednání, k nímž je zapotřebí souhlas shromáždění a jednání k nímž souhlas shromáždění zapotřebí není.

Ačkoli tedy zákon v ust. § 1192 občanského zákoníku věta první stanovuje, že z právních jednání správce jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, tedy se jedná o právní úpravu shodnou jako je tomu v případě obecné úpravy spoluvlastnictví, tak toto ustanovení platí pouze pro taková právní jednání, která jsou osobou správce učiněna v záležitostech, které by v případě existence společenství vlastníků jednotek nespadaly do působnosti shromáždění a tudíž k nim není zapotřebí souhlas daný shromážděním.[145]

Odlišně je tomu v případě existence společenství vlastníků jednotek, kdy za dluhy společenství vlastníků ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.[146]

Pokud však správce jedná v záležitosti, která by v případě existence společenství vlastníků jednotek spadala do působnosti shromáždění, aniž by k tomu měl potřebný souhlas vlastníků jednotek v souladu s ust. § 1192 odst. 2 občanského zákoníku, pak z takového jednání bude zavázán jen správce sám.

Osoba správce může být určena zákonem, volbou nebo v případech, kdy je pro to důležitý důvod rozhodnutím soudu, na návrh vlastníka jednotky.

Má-li některý vlastník jednotky na společných částech domu větší než poloviční podíl, jedná se o většinového vlastníka, který je dle zákona vždy správcem.[147]

Dle ust. § 1193 odst. 1 je první správce určen již v prohlášení, přičemž takto určeného správce lze odvolat pouze se současným zvolením správce příštího. Povinnou náležitostí prohlášení tak nejsou jen údaje uvedené v ust. § 1166 občanského zákoníku, ale v souladu s ust. § 1193 odst. 1 občanského zákoníku také určení osoby prvního správce.

Určení osoby správce na základě zákonného kritéria majority podílu na společných částech bude mít přednost před volbou osoby správce postupem podle § 1191 odst. 2, pročež by při vydání prohlášení dle ust. podle § 1166 a § 1193 odst. 1 mělo dojít v souladu s ust. § 1993 odst. 2

[145] § 1127 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[146] § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[147] § 1193 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

automaticky k určení majoritního vlastníka správcem. *„Tento výklad je de facto založen na předpokladu, že § 1193 odst. 2 je speciálním k úpravě v § 1193 odst. 1.“*[148]

V případě, kdy dojde k situaci, že podíl na společných částech domu dříve majoritního vlastníka poklesne natolik, že ztratí nadpoloviční většinu podílu na společných částech domu, mají dle aktuální právní úpravy vlastníci jednotek možnost změnit hlasováním osobu správce.[149]

Pokud nastane situace, kdy má být správce stanoven volbou vlastníků jednotek, použijí se pro postup při jeho volbě obdobně ustanoveními občanského zákoníku o shromáždění, neboť stanovení osoby správce je nepochybně nutným či přinejmenším účelným krokem k zajištění řádné péče o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, pročež lze volbu správce považovat za správu domu a pozemku dle ust. 1189 odst. 1 občanského zákoníku, a tudíž se na volbu osoby správce budou vztahovat pravidla pro rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku.[150]

Je-li pro to důležitý důvod, zákon připouští na návrh některého vlastníka jednotky odvolání správce, jež je většinovým vlastníkem nebo soudem jmenovaného správce z funkce rozhodnutím soudu.

4.5 Správa domu v bytovém spoluvlastnictví se vznikem společenství vlastníků

Společenství vlastníků jednotek definuje ust. § 1194 odst. 1 občanského zákoníku jako právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku jejíž právní subjektivita je omezena na naplňování jejího zákonem stanoveného účelu, pročež společenství vlastníků není oprávněno provozovat podnikatelskou činnost nebo se na podnikání či obdobné činnosti jiné osoby přímo či nepřímo podílet, kdy současně nesmí být ani společníkem či členem podnikající osoby.[151]

Vzhledem k omezené právní subjektivitě společenství vlastníků jednotek je také ze zákona omezeno jednatelské oprávnění statutárního orgánu, kdy v případě překročení jednatelského oprávnění dopadají na předmětná jednání obdobné důsledky jako při uplatnění relativní neúčinnosti.[152]

---

[148] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474).* Praha: C. H. Beck, 2021, s. 933-935. ISBN 978-80-7400-803-0. [online] [cit. 2024-09-25].
[149] § 1193 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[150] § 1191 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[151] DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; BLÁHOVÁ, I.; DVOŘÁK, T.; ELISCHER, D. a další. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 91. ISBN 978-80-7478-935-9.
[152] HOLEJŠOVSKÝ, J.; NOVOTNÝ, M. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 936. ISBN 978-80-7400-803-0. [online] [cit. 2024-10-25].

Takto zákonem výslovně stanovené omezení právní subjektivity společenství vlastníků je důvodné zejména vzhledem k neomezenému zákonnému ručení jeho členů – vlastníků jednotek za dluhy společenství.[153]

Členy společenství vlastníků jsou ze zákona vlastníci příslušných jednotek. Status člena společenství vlastníků se převádí, resp. přechází společně s vlastnickým právem k jednotce, nelze se ho platně vzdát ani jej jiným způsobem platně převést. Členství ve společenství vlastníků jednotek je tak neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky. S členstvím ve společenství vlastníků jednotek je pak spojeno neomezené ručení za dluhy společenství vlastníků, a to v poměru podle velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech. [154]

Společenství vlastníků je také omezeno v nakládání s vlastním majetkem, který může použít pouze pro účely správy domu. Společenství vlastníků rovněž nemůže zajistit dluh jiné osoby, pokud by k jednání, jehož předmětem by bylo zajištění dluhu jiné osoby přeci jen došlo, pak se k tomuto jednání nepřihlíží. [155] [156] Avšak pokud společenství vlastníků vzniklo převodem jednotek z vlastnictví právnické osoby podle ust. § 1188 do vlastnictví členů společenství vlastníků, neuplatní se toto omezení na dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě za účelem opravy, údržby nebo stavební úpravy domu. Takovýto dluh pak může společenství vlastníků převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit, pokud k tomu u dělí souhlas všichni jeho členové, popřípadě je-li tento souhlas nahrazen soudním rozhodnutím. [157]

4.5.1 Založení a vznik společenství vlastníků

Vznik společenství vlastníků je dvoufázovým procesem, kdy samotnému vzniku společenství vlastníků předchází jeho založení. Společenství vlastníků tak vzniká až dnem, kdy je zapsáno do veřejného rejstříku vedeného příslušným krajským soudem dle zákona o veřejných rejstřících. [158]

Společenství vlastníků se zakládá schválením stanov, jejich přijetím na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek, kdy toto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou obsahující schválený text stanov, nebo shodou všech vlastníků jednotek na jejich obsahu, kdy v tomto případě musejí mít stanovy formu veřejné listiny. Také může být založeno i v případě, kdy je vlastníkem všech jednotek jediná osoba, pak se forma veřejné listiny nevyžaduje. Tyto

[153] Důvodová zpráva k ust. § 1194 občanského zákoníku. [online] [cit. 2024-10-25].
[154] § 1194 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[155] § 1195 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[156] § 1195 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[157] § 1195 odst. 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[158] § 1204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

stanovy musí obsahovat název společenství vlastníků obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu pro který má společenství vzniknout, sídlo, členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, určení orgánů, a to včetně jejich působnosti, způsobu svolávání, jednání, usnášení a počtu členů volených orgánů včetně jejich funkčního období, dále určení prvních členů statutárního orgánu a pravidla pro správu domu a pozemku a užívání jejich společných částí. [159]

Vlastníci jednotek jsou povinni založit společenství vlastníků v případě, že je v domě nejméně pět jednotek a z nich jsou nejméně čtyři ve vlastnictví různých vlastníků.[160] V ostatních případech je založení společenství vlastníků dobrovolné, je-li však v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno pouze pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.[161] Společenství vlastníků jednotek se zapisují do rejstříku společenství vlastníků jednotek.[162] Teprve dnem zápisu do tohoto rejstříku začíná společenství vlastníků existovat jako právnická osoba a nabývá právní osobnost a svéprávnost.[163] [164]

„Zápis do veřejného rejstříku má tedy konstitutivní povahu. Skutečnosti, které se zapisují do veřejného rejstříku jsou alespoň den jejího vzniku, den jejího zrušení s uvedením právního důvodu a den jejího zániku, jakož i její název, adresa sídla a předmět činnosti, jméno a adresa bydliště nebo sídla každého člena statutárního orgánu spolu s uvedením způsobu, jakým tento orgán právnickou osobu zastupuje, a údajů o dni vzniku nebo zániku jejich funkce.“ [165]

V případě společenství vlastníků musí jeho název obsahovat pojem „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který má společenství vlastníků vzniknout. [166] Název společenství odpovídá názvu uvedenému ve stanovách společenství, jimiž se také název při návrhu na zápis dokládá.[167]

Společenství vlastníků má sídlit v domě, pro který má vzniknout, přičemž je při návrhu na zápis potřeba doložit sídlo stanovami a právním titulem užívání prostor, ve kterých má společenství vlastníků sídlit, přičemž postačí prohlášení oprávněné osoby, na kterém jsou ověřené podpisy a zároveň není starší než 3 měsíce, že s umístěním sídla společenství vlastníků souhlasí.

---

[159] § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[160] § 1198 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[161] § 1199 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[162] § 39 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
[163] § 151 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[164] § 15 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[165] § 120 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[166] § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[167] § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Předmět činnosti společenství vlastníků pak vyplývá přímo ze zákona, pročež se nijak nedokládá a je jím tedy „zajišťování správy domu a pozemku“.[168] Stejně tak se nijak nedokládá den vzniku, zániku ani výmazu právnické osoby ani identifikační číslo, které je zapisováno rejstříkovým soudem z moci úřední. Další obligatorní skutečností zapisovanou do veřejného rejstříku jsou údaje o statutárním orgánu, tedy název, počet členů, jméno nebo název, místo pobytu nebo sídlo osoby, která je členem statutárního orgánu, den vzniku, popřípadě zániku její funkce, a to včetně způsobu kterým za právnickou osobu jedná.

Po založení právnické osoby do okamžiku jejího vzniku jednají za právnickou osobu její zakladatelé nebo osoby, které jsou oprávněné podat návrh na zápis právnické osoby do veřejného rejstříku, přičemž tyto oprávněné osoby jsou určeny společenskou smlouvou. Jinak tomu není ani v případě společenství vlastníků jednotek.

Návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek jsou pak oprávněni podat všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků jednotek.[169]

4.5.2 Orgány společenství vlastníků

Jedním ze znaků právnické osoby je dle ust. § 20 občanského zákoníku její organizovanost. Zákon tedy předpokládá existenci určité vnitřní struktury právnické osoby, kdy tato vnitřní struktura je tvořena orgány právnické osoby. Tyto orgány jsou jakýmisi vnitřními útvary právnické osoby, které mají oprávnění vykonávat stanovenou činnost v rámci svého vyhrazeného postavení v organizační struktuře právnické osoby.[170]

Tyto orgány můžeme dělit na obligatorní, tedy ty jejichž existenci ukládá právnické osobě zákon, a dále na fakultativní, jejichž ustavení a působnost závisí na vůli příslušného společenství vlastníků.

Obligatorními orgány společenství vlastníků jsou nejvyšší orgán, jímž je shromáždění, a statutární orgán, jímž je výbor, případně určí-li tak stanovy společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků předseda.

4.5.2.1 Shromáždění

Shromáždění jakožto nejvyšší orgán společenství vlastníků je tvořen všemi vlastníky jednotek. Na rozdíl od statutárního orgánu je členství ve shromáždění neoddělitelně spojeno

---

[168] § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[169] § 40 odst. 1 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
[170] DVOŘÁK, J. a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část.* 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2016, s. 280. ISBN 978-80-7552-187-3.

s vlastnictvím jednotky. V případě spoluvlastnictví jednotky vykonává jejich práva na shromáždění jejich společný zástupce, kdy totéž platí v případě, že je jednotka součástí společného jmění manželů. (§1185 odst. 2). Zákon současně nevylučuje, aby za jednotlivé vlastníky jednal na shromáždění jejich zástupce ve smyslu ust. § 436 an.[171]

Ze zákona je v souladu s obecnou právní úpravou spolků shromáždění svoláváno k zasedání statutárním orgánem tak, aby se konalo minimálně jednou ročně, přičemž stanovami může být uložena povinnost svolávat shromáždění k zasedání častěji. Statutární orgán je dále povinen svolat shromáždění i v případě, že k tomu obdrží podnět minimálně dvou vlastníků jednotek, kteří současně disponují více než čtvrtinou všech hlasů, kdy v případě, že by tomuto podnětu nebylo ze strany statutárního orgánu vyhověno, tedy v případě, že by statutární orgán za zákonem a stanovami stanovených podmínek shromáždění nesvolal, jsou tito vlastníci oprávněni svolat shromáždění na náklady společenství vlastníků. Stejně tak může být shromáždění svoláno kdykoli, kdy je to dle uvážení statutárního orgánu potřeba.[172]

Zákon předpokládá, že náležitosti svolávání, jednání a usnášení shromáždění budou určeny stanovami v souladu s potřebami konkrétního společenství vlastníků.[173]

Subsidiárně se současně přiměřeně uplatní ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí a následcích nedobromravného rozhodnutí.[174]

Pakliže tedy nebude stanovami určeno jinak, bude lhůta pro svolání shromáždění v souladu s ust. § 249 odst. 1 občanského zákoníku nejméně 30 dnů před jeho konáním, přičemž na pozvánce musí být uvedeno místo, čas konání a pořad shromáždění a určení místa a času konání shromáždění, které musí být co nejméně omezující z hlediska možnosti členů se shromáždění účastnit.[175]

Povinnou součástí pozvánky nejsou podklady k pořadu jednání shromáždění, ty ale musí být přístupné každému členovi shromáždění již před jednáním shromáždění.[176]

---

[171] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474),* 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021, s. 993-995. ISBN 978-80-7400-803-0. [online] [cit. 2024-12-06].
[172] §1207 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[173] § 1200 odst. 2 písm. d) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[174] § 1221 občanský zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[175] § 249 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[176] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 808. ISBN 978-80-7400-803-0. [cit. 2024-12-06].

Shromáždění lze v souladu s úpravou spolkového práva odvolat či odložit jeho konání, a to stejným způsobem jakým bylo svoláno.[177]

Na postup po zahájení jednání shromáždění se rovněž v souladu s ust. § 1221 odst. 1 občanského zákoníku přiměřeně aplikují ustanovení o spolku. Po zahájení jednání shromáždění musí být osobou, která jednání zahájila, ověřena usnášeníschopnost shromáždění, následně zajištěna volba předsedy a dalších činovníků shromáždění v souladu se stanovami. Jednání vede zvolený předseda v souladu s ohlášeným pořadem shromáždění, to nevylučuje možnost shromáždění usnést se na předčasném ukončení jednání. V případě, že jsou přítomni všichni vlastníci jednotek, je zákonem dána možnost odchýlit se od pořadu shromáždění a se souhlasem všech vlastníků jednotek oprávněných hlasovat o předmětné záležitosti lze projednat i záležitost, která do něj nebyla zařazena při jeho ohlášení.[178]

O zařazení určité záležitosti na pořad shromáždění mohou statutární orgán požádat alespoň dva vlastníci, kteří mají alespoň čtvrtinu všech hlasů, a to nejpozději do okamžiku rozeslání pozvánek, kdy žádost současně musí obsahovat návrh usnesení, které je určité, srozumitelné a vykonatelné. Nebo jsou dány řádné, dostatečné a srozumitelné důvody, pro které má být záležitost na pořad shromáždění zařazena.[179]

Usnášeníschopnost shromáždění upravuje ust. § 1206 odst. 2 občanského zákoníku, které stanovuje, že řádně svolané shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. „*Každý z nich (vlastníků) má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.*“[180]

Usnášeníschopnost shromáždění by měla být ověřována nejen po zahájení jednání, ale také před každým hlasováním, aby se předešlo případné neplatnosti přijatého usnesení, a to z důvodu, že v době hlasování nebyli přítomni členové shromáždění s dostatečným počtem hlasů. Pokud se nejedná o případy, kdy stanovy nebo zákon vyžadují větší počet hlasů, pak k přijetí rozhodnutí shromáždění postačuje souhlas daný prostou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek.[181] [182]

---

[177] § 250 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[178] § 253 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[179] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 997, marg. č. 16–18. ISBN 978-80-7400-803-0. [cit. 2024-12-06].
[180] § 1206 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[181] § 1206 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[182] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu.* Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 110. ISBN 978-80-7552-679-3.

Shromáždění rozhoduje o otázkách, které mu byly svěřeny stanovami nebo zákonem, přičemž stanovy nemohou zúžit rozdělení působnosti statutárního a nejvyššího orgánu stanovené zákonem. Do výlučné působnosti shromáždění patří záležitosti uvedené v ust. § 1208 občanského zákoníku. Jsou jimi například změna stanov, volba a odvolání členů volených orgánů, schvalování rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na následující období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, určení osoby vykonávající některé činnosti představující správu domu a pozemku a rozhodování v dalších záležitostech vyplývajících ze zákona, stanov nebo těch, které si shromáždění vyhradí.

V případech společenství vlastníků, kde je vlastníkem všech jednotek jediná osoba, jsou záležitosti spadající do působnosti shromáždění vykonávány touto osobou.[183]

Právní úprava rovněž umožňuje shromáždění rozhodnout mimo zasedání tzv. hlasováním *per rollam.* V tomto případě probíhá hlasování členů distančně aniž by bylo shromáždění svoláno.[184]

Distančně mohou členové hlasovat připouští-li to stanovy a také v případě je-li řádně svolané shromáždění neusnášeníschopné. Distanční hlasování může v písemné formě navrhnout osoba, které je oprávněna svolat shromáždění.[185]

Návrh distančního hlasování musí obsahovat návrh rozhodnutí, které má být přijato, stanovení lhůty pro hlasování o něm a podklady potřebné pro posouzení návrhu nebo údaj o jejich uveřejnění. Není-li stanovami určeno jinak, pak je tato lhůta patnáct dní. Aby bylo hlasování platné, musí vlastník jednotky vyjádřit svou vůli na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vedle vyjádření své vůle musí na tuto listinu rovněž uvést datum kdy bylo hlasování učiněno a připojit svůj vlastnoruční podpis.[186] [187]

---

[183] § 1206 odst. 3 o zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[184] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu.* Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 112-113. ISBN 978-80-7552-679-3.
[185] § 1211 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[186] § 1212 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[187] § 1211 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vzhledem k výše uvedenému nelze hlasování o rozhodnutí mimo zasedání realizovat prostřednictvím běžných prostředků elektronické komunikace na dálku, které neumožňují připojení zaručeného elektronického podpisu příslušné osoby.[188]

V případech, kdy je zákonem nebo stanovami vyžadováno, aby rozhodnutí shromáždění mělo formu veřejné listiny, musí mít takovou formu již návrh rozhodnutí. Vlastníkům jednotek je pak zasílána kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí.

K platnosti hlasování je v takovémto případě potřeba, aby byl podpis, kterým vlastník jednotky vyjadřuje svou vůli na kopii veřejné listiny o návrhu rozhodnutí, úředně ověřen. Následně pokud je rozhodnutí přijato, musí být přijetí osvědčeno rovněž veřejnou listinou.[189] [190]

Pro přijetí rozhodnutí prostřednictvím hlasováním mimo zasedání shromáždění je nutné, aby byl souhlas s rozhodnutím dán nadpoloviční většinou z celkového počtu všech hlasů vlastníků jednotek, a to požadovaným způsobem ve stanovené lhůtě, kdy se neúčast na hlasování považuje za vyjádření nesouhlasu. Současně může být pro přijetí rozhodnutí týkajícího se určité otázky vyžadováno vyšší kvorum.[191] [192]

Například pokud má v důsledku přijetí rozhodnutí dojít ke změně podílu na společných částech u všech vlastníků nebo ke změně poměru příspěvků na správu domu, je nutný souhlas všech vlastníků jednotek.[193] [194]

Výsledek hlasování je vlastníkům jednotek oznamován v písemné formě statutárním orgánem, neučiní-li tak statutární orgán bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků rovněž osoba, která usnesení navrhla. Pokud dojde k přijetí navrženého usnesení, oznamuje se vlastníkům celý jeho obsah.[195]

O záležitostech správy domu a pozemku může v určitých odůvodněných případech rozhodovat rovněž soud. Jednou z důvodů je situace, kdy při rozhodování o záležitosti týkající se domu nebo pozemku dojde k přehlasování vlastníka jednotky. Ten má pak za předpokladu, že je

---

[188] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu.* Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 113. ISBN 978-80-7552-679-3.
[189] § 1211 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[190] § 1212 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[191] § 1214 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[192] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1028. ISBN 978-80-7400-803-0. [cit. 2024-12-06].
[193] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 113. ISBN 978-80-7552-679-3.
[194] § 1214 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[195] § 1213 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

pro to důležitý důvod, v souladu s ust. § 1209 odst. 1 a 2 občanského zákoníku možnost se do tří měsíců ode dne kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl obrátit na soud, aby o této záležitosti rozhodl a uspořádal právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Současně může soudu také navrhnout, aby dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Soud pak může zejména rozhodnout tak, že se rozhodnutí má uskutečnit bez výhrad, s výhradami nebo se má uskutečnit proti zajištění anebo že se rozhodnutí uskutečnit vůbec nemá.

„V tomto řízení soud nevyslovuje neplatnost rozhodnutí shromáždění vlastníků. Zjistil-li by v řízení, že se na rozhodnutí shromáždění hledí, jako by nebylo přijato, musel by tuto skutečnost při svém rozhodování reflektovat.“[196]

Dále je možné domáhat se vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění postupem dle § 258 až 261 ve spojení s § 1221 odst. 1 občanského zákoníku, jedná se o návrh, který směřuje na určení, že rozhodnutí shromáždění je neplatné pro rozpor se zákonem nebo stanovami společenství.

Zatímco v řízení podle § 1209 odst. 1 a 2 občanského zákoníku bude napadené rozhodnutí přezkoumáváno z hlediska jeho obsahu, v řízení podle § 258 až 261 a § 1221 občanského zákoníku bude přezkoumávána výlučně platnost napadeného rozhodnutí. Tedy v případě úspěchu navrhovatele vydá soud pouze výrok o neplatnosti rozhodnutí, aniž by v tomto řízení do napadeného rozhodnutí jakkoli zasahoval po obsahové stránce.[197]

Odlišný režim nastane v případě, že soud v rámci návrhu na vyslovení neplatnosti dospěje k závěru, že usnesení shromáždění nebo jiného orgánu se příčí dobrým mravům, mění stanovy způsobem odporujícím kogentním ustanovením zákona, nebo se jedná o usnesení mimo působnost daného orgánu. V tomto případě soud rozhodne i bez návrhu o tom, že o rozhodnutí shromáždění nejde, přičemž se na rozhodnutí hledí jako by nebylo přijato.[198] [199] [200]

V souvislosti s usnesením shromáždění nebo jiného orgánu společenství vlastníků se rovněž může ten kdo na tom má právní zájem, v případě zneužití hlasovacího práva členem soukromé korporace k újmě celku tomu domáhat, aby soud rozhodl, že k těmto hlasům v rámci určité záležitosti nelze přihlížet.[201]

---

[196] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1007, marg. č. 8. ISBN 978-80-7400-803-0. [cit. 2024-12-06].
[197] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1007, marg. č. 9. ISBN 978-80-7400-803-0. [cit. 2024-12-07].
[198] § 245 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[199] § 90 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.
[200] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2016, sp. zn. 29 Cdo 1817/2016. [online] [cit. 2024-12-07].
[201] § 212 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Z důležitého důvodu se může také každý vlastník jednotky obrátit na soud v případě nezpůsobilosti shromáždění usnášet se, aby rozhodl o úpravě poměrů v záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, avšak z důvodu nedostatku způsobilosti shromáždění se usnášet o ní nebylo rozhodnuto.[202]

Vzhledem ke skutečnosti, že dosažení usnášeníschopnosti shromáždění je v praxi častým problémem, byl novelou občanského zákoníku zaveden institut náhradního shromáždění, který snižuje potřebné kvórum na 40 % všech hlasů.[203] [204]

Rozhodující podmínkou pro možnost využití institutu náhradního shromáždění je, zda jej připouští stanovy. Dále je podmínkou nedostatek usnášeníschopnosti řádně svolaného shromáždění, kdy současně platí, že shromáždění může být svoláno nejpozději 15 dnů ode dne, kdy se mělo konat řádné zasedání shromáždění, a musí se konat ve lhůtě 6 týdnů ode dne konání původního shromáždění. Náhradní shromáždění může svolat buď statutární orgán nebo původní svolavatel. Náhradní shromáždění musí být svoláno stejným programem jako mělo původní shromáždění, přičemž z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění.[205]

4.5.2.2 Statutární orgán

Právní úprava týkající se statutárního orgánu společenství vlastníků je stručná, ve velké míře se tak uplatní právní úprava obsažená v obecných ustanovení občanského zákoníku týkající se právnických osob a dále ustanovení občanského zákoníku o volených orgánech spolku.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví upravuje pravidla svolávání, jednání a rozhodování orgánů společenství vlastníků jen velmi stroze. Ke slovu tak přicházejí především obecná ustanovení občanského zákoníku o volených orgánech právnických osob a ustanovení o volených orgánech spolku. Současně je velmi důležitá rovněž úprava obsažená ve stanovách společenství vlastníků.

Zákon stanovuje, že statutárním orgánem společenství vlastníků je kolektivní orgán nazývající se výbor. Stanovy se mohou od zákonné úpravy odchýlit a určit, že statutárním orgánem daného společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků.[206]

---

[202] § 1209 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[203] HORÁK, T. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1024. ISBN 978-80-7400-803-0. [online] [cit. 2024-12-20].
[204] Čl. I, bod 51. zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
[205] § 257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[206] § 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Na rozdíl od shromáždění není členství ve statutárním orgánu vázáno na vlastnictví jednotky. Jedná se tedy o volenou funkci, kdy vzhledem ke skutečnosti, že členové statutárního orgánu zastupují dané společenství vlastníků ve všech záležitostech, jsou na ně právní úpravou kladeny zvláštní nároky.[207]

Členem voleného orgánu společenství vlastníků nebo jeho zástupcem může být jen plně svéprávná a bezúhonná osoba dle právních předpisů upravujících živnostenské podnikání.[208] [209] Současně není zákonem vyloučena možnost určit další kritéria pro výkon funkce člena statutárního orgánu stanovami.[210]

Všichni členové volených orgánů společenství vlastníků jsou současně zavázáni vykonávat svou funkci osobně, zachovávat při výkonu své funkce nezbytnou loajalitu a svou funkci vykonávat s nezbytnými znalostmi a pečlivostí.[211]

První statutární orgán určují stanovy, je tedy určen již před samotným vznikem společenství vlastníků, následně členy statutárního orgánu volí a odvolává shromáždění. Zákon předpokládá, že kromě určení orgánů společenství vlastníků, bude obsahem stanov také vymezení jejich působnosti, stanovení počtu členů volených orgánů, a to včetně funkčního období, způsobu svolávání, jednání a usnášení.[212]

Do působnosti statutárního orgánu patří zejména zastupování společenství vlastníků, svolávání shromáždění vlastníků jednotek, a to včetně náhradního shromáždění, zajištění realizace rozhodování mimo zasedání.[213] [214] Dále do působnosti statutárního orgánu náleží také veškeré záležitosti, jež nejsou zákonem, zakladatelským právním jednáním nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci svěřeny do působnosti jiného orgánu společenství vlastníků.[215]

Pod tuto zbytkovou působnost statutárního orgánu lze mimo jiné zahrnout veškeré činnosti jež je možné podřadit pod pojem správy domu a pozemku. Jedná se například o plnění

---

[207] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu*. Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 114. ISBN 978-80-7552-679-3.
[208] § 1205 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[209] § 6 zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon.
[210] Důvodová zpráva k ust. § 1205 občanského zákoníku. [cit. 2024-12-20].
[211] § 159 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[212] § 1200 odst. 2 písm. d) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[213] § 163 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[214] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. Vlastnictví bytu. Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 114. ISBN 978-80-7552-679-3.
[215] § 164 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

informačních povinností, přípravu podkladů pro shromáždění, vykonávání právních povinností, které společenství vlastníků ukládá zákon, vedení účetnictví, archivace písemností apod.[216]

Není-li stanovami určeno jinak, výbor je usnášeníschopný za přítomnosti nebo jiné účasti většiny svých členů, přičemž k přijetí rozhodnutí postačuje souhlas daný prostou většinou hlasů přítomných členů. *„Jinou účastí se rozumí distanční forma, například pomocí technických prostředků, jakými jsou konferenční internetové platformy. Rozhodnutí se zásadně přijímá většinou hlasů zúčastněných členů, určení případných kvalifikovaných většin, ovšem opět záleží na stanovách SVJ. Připustí-li to stanovy, může i výbor SVJ přijímat svá rozhodnutí mimo své zasedání (per rollam). V takovém případě by se za zúčastněné členy považovali všichni členové výboru.“*[217]

4.5.2.3 Fakultativní orgány společenství vlastníků jednotek

Zákon umožňuje, aby společenství vlastníků upravovala svou organizační strukturu v závislosti na svých specifických potřebách. Vedle obligatorních orgánů tak mohou společenství vlastníků zřizovat další orgány. Přičemž platí, že obligatorní orgány musí být zřízeny a musí jim být ponechána jejich vyhrazená působnost.[218]

Změna organizační struktury, respektive založení či zrušení fakultativních orgánů, se provádí změnou stanov. Stanovy by měly obsahovat určení orgánů, a to včetně jejich působnosti, způsobu svolávání, jednání a usnášení, počtu členů a jejich funkčního období.

Nejčastějším fakultativním orgánem je orgán kontrolní, dále se lze setkat například s rozhodčím či smírčím orgánem, jehož účelem je moderování vztahů uvnitř společenství vlastníků nebo s orgánem jehož účelem je zajištění administrativy a vnitřních záležitostí společenství vlastníků.[219]

4.5.3 Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek

Stejně jako tomu je při vzniku společenství vlastníků, tak i při jeho zániku je tento proces dvoufázový. Nejprve tedy dojde ke zrušení společenství vlastníků, a to dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, rozhodnutí vlastníků jednotek v případech, kdy bylo společenství vlastníků založeno dobrovolně, popřípadě pokud došlo k poklesu jednotek v domě

---

[216] ZÍTEK, A. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 62. ISBN 978-80-7400-872-6. [online] [cit. 2024-12-20].
[217] ZÍTEK, A. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 83-84. ISBN 978-80-7400-872-6. [online] [cit. 2024-12-20].
[218] § 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[219] SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. Vlastnictví bytu. Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 115-116. ISBN 978-80-7552-679-3.

nebo vlastníků jednotek pod pět, rozhodnutím soudu nebo zrušením konkursu při splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek společenství vlastníků je zcela nepostačující.

Vlastnické právo ke všem jednotkám v domě zanikne například v případě, kdy si vlastníci jednotek ujednají změnu bytového spoluvlastnictví na spoluvlastnictví podílové, nebo při uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno právo stavby.[220] [221]

Ačkoli se při zrušení a zániku společenství vlastníků jednotek uplatní právní úprava obsažená v obecných ustanovení občanského zákoníku týkající se právnických osob, neprovádí se při zrušení společenství vlastníků s ohledem na ust. § 1216 občanského zákoníku likvidace. Tato výjimka je dána z důvodu výlučného předmětu činnosti společenství vlastníků. Místo likvidace dochází dnem zániku společenství vlastníků k přechodu práv a povinností na vlastníky jednotek, a to v poměru odpovídajícímu podílu vlastníka jednotky na společných částech.[222] [223]

Následně může dojít k výmazu společenství vlastníků z veřejného rejstříku. K podání návrhu na výmaz společenství vlastníků jednotek z veřejného rejstříku je legitimován kterýkoli vlastník jednotky, kdy je současně možné, aby návrh na výmaz podalo společenství vlastníků samo.[224] Dnem, kdy dojde k provedení výmazu z veřejného rejstříku, společenství vlastníků zaniká.[225]

---

[220] § 1215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[221] Důvodová zpráva k ust. § 1215 občanského zákoníku. [cit. 2024-12-21].
[222] § 1216 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[223] Důvodová zpráva k ust. § 1216 občanského zákoníku. [cit. 2024-12-6].
[224] HOLEJŠOVSKÝ, J. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1034, marg. č. 25. ISBN 978-80-7400-803-0. [cit. 2024-12-21].
[225] § 164 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Závěr

Předmětem diplomové práce je právní institut bytového spoluvlastnictví, konkrétně pak správa domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví. Jelikož se jedná o značně rozsáhlou a složitou problematiku, přičemž cílem práce je přispět k problematice správy domu a pozemku a zprostředkovat tak čtenáři možnost vytvořit si základní přehled o právech a povinnostech souvisejících se správou domu a pozemku, a možnostech jakým může být dům a pozemek, jehož součástí jsou jednotky spravován.

První část práce je věnována pojmu bytového spoluvlastnictví a jeho vývoji, který je zasazen do historického kontextu. Dále je podrobněji rozebrán vývoj bytového spoluvlastnictví na území dnešní České republiky. V další části práce jsou rozebrány základní pojmy bytového spoluvlastnictví jejichž znalost je pro orientaci v dané problematice nezbytná. Poslední část práce čtenáři poskytuje ucelený přehled o aktuální právní úpravě a současných možnostech správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví.

Metodikou práce je analýza s určitou formou syntézy. V rámci analýzy je vytvořena jednoduchá syntéza formou koncentrace informací na základě parafrázování odborných zdrojů. Předkládaná práce je tedy jako celek analyticko-syntetická, kdy výsledkem analýzy odborných zdrojů a následné syntézy je koncentrace informací z odborných zdrojů, pročež v práci není třeba oddělovat teoretická východiska a praktickou část.

Aplikování výše uvedené metodiky bylo úspěšné a vedlo ke splnění úkolů práce a tím k naplnění cílů práce stanovených v samotném úvodu práce.

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

CEPL, V. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení.* In: Právník, 1984, roč. 123, č. 11. ISSN 0231-6625.

DVOŘÁK, T. *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor de lege ferenda.* Právní rozhledy, 2007, č. 18. ISSN 1210-6410.

DVOŘÁK, T. *Poznámky ke společným částem domu*. Právní fórum. Praha: ASPI, 2008. roč. 5, č. 12. ISSN 1214-7966.

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-280-8.

DVOŘÁK, J. a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část.* 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2016, s. 280. ISBN 978-80-7552-187-3.

DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; BLÁHOVÁ, I.; DVOŘÁK, T.; ELISCHER, D. a další. *Občanské právo hmotné*. *Svazek 3. Díl třetí: věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 91. ISBN 978-80-7478-935-9.

ELIÁŠ, K. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. In: Právník, 2013, roč. 152, č. 1. ISSN 0231-6625.

FIALA, J. et al. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář.* 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-337-X.

FIALA, J. in NOVOTNÝ, M. et. al. *Zákon o vlastnictví bytů:* komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9.

HAMPEL, P. *Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekodifikace občanského práva.* Právní fórum, 2011, roč. 8, č. 11–12. ISSN 1214-7966.

KABELKOVÁ, E.; SCHODELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář § 1158-1222.* Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-444-5.

KRAFT, W., *Tie Topographie des alten Jerusalems,* Bohn 1946; SHULTZ, E. G. *Die Topographie des alten Jerusalem.* Berlin 1945, citováno dle LUBY, Š. *Vlastníctvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.

LUBY, Š. *Systém osobného vlastníctva bytov v európskych socialistických krajinách.* Právník, 1964, roč. CIII, č. 6.

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

NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva.* Komentář. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.

PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-665-4.

PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.*, Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-025-3.

SELUCKÁ, M.; DOBROVOLNÁ, E.; VITOUL, V.; ŠTĚPÁNOVÁ, S. *Vlastnictví bytu.* Vyd. 1. V Praze: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7552-679-3.

SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi.* Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-025-3.

URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého.* Praha: Beck/SEVT, 1994, s. 38. ISBN 80-7049-107-8.

ZUKLÍNOVÁ, M. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů.* In: Právník, 1979, roč. 118, č. 5. ISSN 0231-6625.

ZUKLÍNOVÁ, M. *O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě).* In: Právník, 1994, č. 3. ISSN 0231-6625.

2. Seznam použitých internetových zdrojů

AEBY, F.; GEVERS, E.; TROMBOFF, C. *La propriété des appartements Bruxelles 1960*. Dostupné z WWW: <https://books.google.cz/books/about/La_propriété_des_appartements.html?id=P_wsAQAAIAAJ&redir_esc=y>.

BENNETT, D. S. *Condominium Homeownership in the United States* [online]. In: A selected annotated bibliography of legal sources. Law Library Journal. 2010, vol. 103. Dostupné z WWW: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1493368>.

DR. BECKER; J. A. *Roman domestic architecture: insula* [online]. Khan Academy. Dostupné z WWW: <https://www.khanacademy.org/humanities/ancient-art-civilizations/roman/x7e914f5b:beginner-guides-to-roman-architecture/a/roman-domestic-architecture-insula>.

GLENN R. S., *Regionaries-Type Insulae 2.*: *Architectural/Residential Units at Rome* [online]. In: American Journal of Archaeology, 2002, vol. 106, no. 3. Dostupné z WWW: <https://www.journals.uchicago.edu/doi/epdf/10.2307/4126281>.

HOLUB, T. a PRAŽÁK, P. *Občanský zákoník Komentář s judikaturou Svazek XIV Ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§ 3015-3081).* CODEXIS publishing, 2018. [online] ISBN 978-80-7624-008-7. Dostupné z WWW: <https://next.codexis.cz/literatura/LT104625>.

HORÁK, O. *Tzv. dělené vlastnictví v 19. a 20. století. (K proměnám chápání tradičního pojmu v domácí právní vědě.)* [online]. In: Dny práva – 2010 – Days of Law. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2010. Dostupné z WWW: <https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2010/files/prispevky/08_promeny/Horak_Ondrej.pdf>.

HOLEJŠOVSKÝ, J.; NOVOTNÝ, M. In: SPÁČIL, J.; KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 936. ISBN 978-80-7400-803-0. [online]. Dostupné také z WWW: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjsl44dsx3qmyytcoju#>.

HORÁK, T., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474),* 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2021. [online] dostupná z WWW: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpwk5tlgi3s443cl4zdamjsl44dsx3qmyytembz>.

KABELKOVÁ, E. § 1158 [Obecná ustanovení]. In: PETROV, J.; VÝTISK, M.; BERAN, V.; a kol. *Občanský zákoník.* 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023. [online]. Dostupné z WWW: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjsl44dsx3qmyytcnjy#>.

MORIARTY, M. J. *A Comparison of United States and Foreign Condominiums.* In: St. John's Law Review, 1974, vol 48, no. 4. [online]. Dostupné z WWW: <https://scholarship.law.stjohns.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2877&context=lawreview>.

NATELSON, R. G. *Commenst on the Historiography of Condominium* [online]. In: Oklahoma City University Law Review, 1987, vol. 12, no. 1. Dostupné z WWW: <https://scholarworks.umt.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1042&context=faculty_lawreviews>.

PACKER, J. E. *Housing and Population in Imperial Ostia and Rome*. In: The Journal of Roman Studies. 1967, vol. 57, no. 1/2. Dostupné z WWW: <https://www.cambridge.org/core/journals/journal-of-roman-studies/article/abs/housing-and-population-in-imperial-ostia-and-rome/87F332DE0438D675867DBD79DE36C924>.

PAVEL, P. *Vymezení pojmu byt a superficiální zásada* [online]. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Katedra společenských věd. Dostupné z WWW: <https://www.law.muni.cz/sborniky/cofola2008/files/pdf/civil/petr_pavel.pdf>.

PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě.* [online]. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2012. Dostupné z WWW: <https://is.muni.cz/th/m7phn/>.

ŠUSTOVÁ, J. *Urbanistické zvláštnosti bývalých židovských čtvrtí představuje expozice v Boskovicích* [online]. Český rozhlas. 2014. Dostupné z WWW: <https://temata.rozhlas.cz/urbanisticke-zvlastnosti-byvalych-zidovskych-ctvrti-predstavuje-expozice-v-8007766>.

URFUS, V. *Středověké představy o děleném vlastnictví a jejich oživení na konci feudalismu.* In: AUB-Iuridica 20. Sborník prací učitelů právnické fakulty v Brně, 1976, roč. 6. ISSN 0139-7443. [online]. Dostupný z WWW: <https://ndk.cz/view/uuid:c1655880-39d0-11ef-9fd3-005056827e51?page=uuid:5c50d93e-068e-4d1b-97b5-71c7c16ef3d3>.

ZÍTEK, A. *Společenství vlastníků jednotek. Prakticky a bez obav*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 62. ISBN 978-80-7400-872-6. [online]. Dostupné z WWW: <https://app.beck-online.cz/bo/documentview.seam?documentId=nnptembsgjpxa4brg43a&groupIndex=0&rowIndex=0&refSource=search>.

3. Seznam použitých právních předpisů

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů.

Usnesení č. 2/1993 Sb. listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Zákon č. 256/2013 Sb. katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon.

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

4. Seznam použité judikatury

Rozsudek Nejvyššího Soudu ze dne 28. 04. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008. [online]. Dostupné z WWW: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/22-cdo-4670-2008>.

Rozsudek Nejvyššího Soudu ze dne 24. 01. 2012, sp. zn. 22 Cdo 992/2010. [online]. Dostupné z WWW: <https://kraken.slv.cz/22Cdo992/2010>.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 192/2017. [online]. Dostupné z WWW: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/22-cdo-192-2017>.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2016, sp. zn. 29 Cdo 1817/2016. [online]. Dostupné z WWW: <https://kraken.slv.cz/29Cdo1817/2016>.

5. Seznam ostatních zdrojů

Důvodová zpráva k nařízení vlády č. 366/2013 Sb. [online] Dostupná z WWW: https://vlada.gov.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha-c--6---Duvodova-zprava.pdf>.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. [online]. Dostupná z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Obcanskyzakonik.justice.cz [online]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-07.pdf>.

Správa domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví

Abstrakt

Předmětem diplomové práce je současná právní úprava bytového spoluvlastnictví, konkrétně správa domu a pozemku. Obsah práce je rozdělen na dvě části. První část práce má za cíl podat elementární výklad institutu bytového spoluvlastnictví jakožto specifického typu spoluvlastnictví nemovité věci. V této části práce je obecně nastíněn historický vývoj institutu bytového spoluvlastnictví, respektive vývoj institutu spoluvlastnictví nemovité věci. Následně se práce zaměřuje na vývoj české právní úpravy, představení jednotlivých teoretických koncepcí bytového spoluvlastnictví. Dále práce obsahuje rozbor základních pojmů nezbytných pro porozumění aktuální právní úpravě jako je pojem jednotka, byt, nebytový prostor, společné části nemovité věci, podíl na společných částech nemovité věci a další. První část práce tak čtenáři zprostředkovává základní znalosti o institutu bytového spoluvlastnictví a jeho vývoji, které jsou nezbytné pro správné porozumění druhé části práce, která se podrobně zabývá současnou právní úpravou správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví.

Druhá část diplomové přibližuje čtenáři aktuální právní úpravu správy společných částí domu a pozemku, způsoby vzniku bytového spoluvlastnictví, obsah pojmu správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví, práva a povinnosti vlastníků jednotek související se správou domu a pozemku a osobu odpovědnou za správu domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví. Dále se práce zaměřuje na způsoby správy domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví, tedy správu bez vzniku společenství vlastníků a správu se vznikem společenství vlastníků.

Podkapitola týkající se správy domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků jednotek se zabývá osobou správce, problematikou rozhodování o záležitostech správy domu a pozemku a aplikací ustanovení o shromáždění. Podkapitola týkající se správy domu a pozemku se vznikem společenství vlastníků jednotek se zabývá společenstvím vlastníků jednotek jako právnickou osobou, jejím založením a vznikem, formálními a obsahovými náležitostmi stanov, jejími orgány, způsobem přijímání rozhodnutí, předmětem činnosti společenství vlastníků a jeho zrušením a zánikem.

Klíčová slova:

- správa domu a pozemku v bytovém spoluvlastnictví
- bytové spoluvlastnictví
- jednotka
- společné části domu
- společenství vlastníků jednotek.

Management of the house and land in the residential co-ownership

Abstract

The subject of the thesis is the current legal regulation of flat ownership, specifically the management of the house and land. The content of the thesis is divided into two parts. The first part of the thesis aims to provide an elementary interpretation of the institution of flat co-ownership as a specific type of co-ownership of immovable property. In this part of the thesis, the historical development of the institution of flat co-ownership or the development of the institution of co-ownership of immovable property is generally outlined. Subsequently, the thesis focuses on the development of the Czech legislation, introducing the individual theoretical concepts of co-ownership. Furthermore, the thesis contains an analysis of the basic concepts necessary for understanding the current legislation, such as the concept of unit, flat, non-residential space, common parts of immovable property, share in common parts of immovable property and others. The first part of the work thus provides the reader with basic knowledge about the institution of flat ownership and its development, which is necessary for a proper understanding of the second part of the work, which deals in detail with the current legal regulation of the management of the house and land in flat ownership.

The second part of the diploma introduces the reader to the current legal regulation of the management of common parts of the house and land, the methods of establishing the condominium, the content of the concept of management of the house and land in the condominium, the rights and obligations of unit owners related to the management of the house and land and the person responsible for the management of the house and land in the condominium. The thesis also focuses on the methods of management of the house and land in condominium ownership, i.e. management without the establishment of a community of owners and management with the establishment of a community of owners.

The subchapter on the management of the house and land without the establishment of a unit owners' association deals with the person of the administrator, the issue of decision-making on matters of management of the house and land and the application of the provisions on the assembly. The subchapter on the management of the house and land with the establishment of a unit owners' association deals with the unit owners' association as a legal person, its establishment and formation, the formal and substantive requirements of its statutes, its bodies,

the manner of taking decisions, the subject matter of the activities of the unit owners' association and its dissolution and termination.

Keywords:

- management of the house and land in a condominium
- condominium
- unit
- common parts of the house
- community of unit owners.