

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

**Pavol Brinda**

**Práva a povinnosti člena společenství  
vlastníků jednotek**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce: 25.3.2009

## **Prohlášení**

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

V Praze 25.3.2009

Pavol Brinda

## **Poděkování**

Děkuji panu JUDr. Jaroslavu Oehmovi, vedoucímu mé diplomové práce za cenné rady a připomínky k jejímu obsahu. Děkuji také své přítelkyni Janě Zapletalové za postřehy ke gramatické stránce mé práce.

V Praze 25.3.2009

Pavol Brinda

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Vlastnictví bytů a nebytových prostor .....</b>	<b>10</b>
2.1	Obecná charakteristika bytového vlastnictví .....	10
2.2	Historie institutu vlastnictví bytů a nebytových prostor .....	10
2.3	Teoretické koncepce bytového vlastnictví .....	11
2.3.1	<i>Monistická teorie .....</i>	<i>11</i>
2.3.2	<i>Dualistická teorie .....</i>	<i>12</i>
2.3.3	<i>Dualisticko-monistická teorie .....</i>	<i>12</i>
2.3.4	<i>Antivlastnická teorie .....</i>	<i>12</i>
2.4	Platná právní úprava vlastnictví bytů .....	12
<b>3</b>	<b>Společenství vlastníků jednotek .....</b>	<b>13</b>
3.1	Povaha společenství vlastníků jednotek .....	13
3.2	Vznik společenství vlastníků jednotek .....	15
3.3	Právní subjektivita a předmět činnosti společenství vlastníků jednotek .....	16
3.4	Orgány společenství vlastníků jednotek .....	18
3.4.1	<i>Shromáždění vlastníků jednotek .....</i>	<i>18</i>
3.4.2	<i>Výbor a pověřený vlastník .....</i>	<i>20</i>
3.5	Stanovy společenství vlastníků jednotek .....	22
3.6	Vznik a zánik členství ve společenství .....	22
3.7	Zánik společenství vlastníků jednotek .....	25
3.8	Shrnutí .....	26
<b>4</b>	<b>Práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek .....</b>	<b>27</b>
4.1	Charakteristika pojmů subjektivní právo a povinnost .....	27
4.1.1	<i>Subjektivní právo .....</i>	<i>27</i>
4.1.2	<i>Subjektivní povinnost .....</i>	<i>27</i>
4.2	Obecně k právům a povinnostem členů společenství vlastníků jednotek .....	28
4.3	Výčet práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek .....	30
4.3.1	<i>Práva člena stanovená zákonem .....</i>	<i>30</i>
4.3.2	<i>Práva člena stanovená pouze vzorovými stanovami .....</i>	<i>30</i>
4.3.3	<i>Povinnosti člena stanovené zákonem .....</i>	<i>31</i>
4.3.4	<i>Povinnosti člena stanovené jen vzorovými stanovami .....</i>	<i>32</i>
4.4	Charakteristika jednotlivých práv člena společenství .....	32
4.4.1	<i>Práva vztahující se k vlastnictví jednotky .....</i>	<i>32</i>

4.4.2	<i>Právo užívat řádně společné části domu a pozemku i společná zařízení .....</i>	36
4.4.3	<i>Právo účastnit se veškeré činnosti společenství včetně práva podílet se na správě domu .....</i>	38
4.4.4	<i>Právo svolávat shromáždění vlastníků jednotek, v případech stanovených zákonem, respektive stanovami společenství .....</i>	40
4.4.5	<i>Právo účastnit se shromáždění vlastníků jednotek a podílet se stanoveným způsobem na jeho rozhodování .....</i>	41
4.4.6	<i>Právo volit a být volen do orgánů společenství vlastníků jednotek, splňuje-li stanovené podmínky .....</i>	47
4.4.7	<i>Právo a povinnost vykonávat funkci orgánů společenství v případech upravených v § 9 odst. 9 BytZ .....</i>	48
4.4.8	<i>Právo domáhat se soudní ochrany svých práv .....</i>	49
4.4.9	<i>Práva člena společenství stanovená pouze vzorovými stanovami .....</i>	58
4.5	<b>Charakteristika jednotlivých povinností člena společenství .....</b>	60
4.5.1	<i>Povinnost nezneužívat své vlastnictví a povinnost akceptovat omezení vlastnického práva k jednotce vyplývající z obecně závazných právních předpisů .....</i>	60
4.5.2	<i>Povinnost dodržovat stanovy společenství a plnit usnesení a rozhodnutí orgánů společenství .....</i>	62
4.5.3	<i>Povinnost oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky .....</i>	64
4.5.4	<i>Povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku včetně povinnosti hradit zálohy na tyto náklady řádně a včas .....</i>	65
4.5.5	<i>Povinnost člena společenství odstranit závady a poškození, které způsobil na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku .....</i>	70
4.5.6	<i>Povinnost ručení za závazky společenství .....</i>	72
4.5.7	<i>Povinnost umožnit v zákonem daných případech přístup do jednotky .....</i>	72
4.5.8	<i>Povinnost provádět úpravy jednotky v souladu se zákonem .....</i>	75
4.5.9	<i>Povinnost hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování .....</i>	77
4.5.10	<i>Povinnosti člena společenství stanovené jen vzorovými stanovami .....</i>	77
4.6	<b>Průzkum stanov .....</b>	79
5	<b>Závěr .....</b>	87
6	<b>Seznam zkratk .....</b>	90
7	<b>Seznam použité literatury .....</b>	91
8	<b>Summary .....</b>	93

# 1 Úvod

Problematika vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek je v současnosti velmi aktuální a živá.

Jedním z důvodů její aktuálnosti je již delší dobu trvající snaha vlády o přijetí nové zákonné úpravy vlastnictví bytů. Již 15 let platí v České republice zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Jeho aplikace na každodenní životní situace odhalila řadu podstatných nedostatků této úpravy. Už v letech 2004-2005 byl zpracován návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, který však již nebyl Poslaneckou sněmovnou, vzhledem k jejímu končícímu funkčnímu období projednán. V současné době Legislativní rada vlády už dvakrát projednávala návrh nového zákona o vlastnictví bytů. Závěrem i druhého projednávání bylo však doporučení předkladateli, aby návrh stáhl z jednání vlády a po přepracování jí ho opět předložil<sup>1</sup>.

Aktuálnost oblasti nespočívá jenom ve snaze o přijetí nové právní úpravy, ale zejména v tom, že vlastnictví bytů a nebytových prostor prožívá v České republice v posledních letech nebývalý rozkvět. Důvod růstu počtu bytů a nebytových prostor v osobním vlastnictví fyzických a právnických osob spatřuji v tom, že absolutní většina nové bytové výstavby, jakož i veškeré převody družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů bytových družstev a velká část privatizace státního a obecního bytového fondu se odehrává právě formou převodů bytů nebo nebytových prostor do vlastnictví fyzických a právnických osob. Z toho vyplývá, že problematika vlastnictví bytů se dotýká nemalé části českého obyvatelstva, a to jak přímo vlastníků a členů jejich domácností, tak hypotečních bank, bytových družstev a jejich členů a dalších osob.

V neposlední řadě aktuálnost problematiky vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek vidím také v existenci značného množství soudních sporů v této oblasti. Je

---

<sup>1</sup> V této práci používám a vycházím z návrhu zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, který projednala Legislativní rada vlády 2.10.2008

přirozené, že mezi lidmi při jejich soužití v domě s byty ve vlastnictví a při rozhodování o společných částech domu vznikají konflikty. Vždyť „právě společenství vlastníků jednotek pracuje s lidmi, s jejich náladami, vlastnostmi a různým vztahem k vlastnímu majetku, k majetku společnému, k majetku druhých, k sousedským vztahům a podobně“<sup>2</sup>. Tyto konflikty musí většinou řešit až příslušný soud.

Právě kombinace těchto okolností podle mého názoru způsobuje, že vlastnictví bytů a s ním související záležitosti jsou předmětem rozsáhlé diskuze a sporů na odborné úrovni i mezi „obyčejnými“ lidmi.

K výběru tématu mé diplomové práce mě vedl zájem pracovat na problematice, které bych se chtěl v mé profesní budoucnosti věnovat a kromě výše uvedeného též vědomí, že se mě problémy, z ní vyplívající budou v blízké budoucnosti přímo dotýkat. Po předchozím zkoumání množství a kvality dostupných literárních pramenů jsem se rozhodl konkrétně pro téma: „Práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek“.

Při zpracování této práce jsem se pokusil nejen o analýzu platné právní úpravy, ale i o aplikaci příslušných právních norem na modelové situace, které mohou nastat v běžném životě. Každé významné právo či povinnost člena společenství vlastníků jednotek jsem se snažil rozebrat z pohledu platného práva a též z pohledu návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Zaměřil jsem se rovněž na smysl a účel jednotlivých práv a povinností. U sporných situací, na kterých se nemůže v současnosti shodnout odborná veřejnost, jsem nezapomněl na vyjádření a zdůvodnění vlastního názoru, popřípadě na návrh možného řešení. U některých práv a povinností přináším srovnávání časové (z pohledu připravovaného zákona), prostorové (z pohledu úprav v jiných státech Evropy) a věcné (vzhledem k právní úpravě družstev nebo jiných forem obchodních společností). V neposlední řadě jsem se pokusil o průzkum platných stanov existujících společenství vlastníků jednotek z hlediska v nich zakotvených práv a povinností jejich členů. Čtenáři nabízím základní orientaci v dané problematice a prostřednictvím odkazového aparátu taktéž možnost dále s tématem samostatně pracovat.

---

<sup>2</sup> PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2006. s.12.

Obsah mé diplomové práce je sestaven následujícím způsobem: První kapitola mluví o vlastnickém právu k bytům. Jejím cílem je porovnat tento speciální institut platné právní úpravy s obecným vlastnickým právem, zdůraznit čím je vlastnictví k bytům zvláštní, charakterizovat byt a nebytový prostor jako předmět občanskoprávních vztahů. Mimo toho je zde stručně charakterizována historie vlastnictví bytů a postoje či koncepce, ze kterých vycházela teorie v průběhu vývoje tohoto zvláštního institutu. Zejména posledně uvedené obsahové součásti první kapitoly mohou považovat nezasvěcení za zbytečné. Proč se zabývat nějakými dějinami a teoriemi? Já je pokládám za velmi důležité, protože každý problém musí být zařazen do určitého širšího kontextu a kdybychom neznali historii tohoto problému nebyli bychom schopni pochopit některé jeho součásti a jak se říká „číst mezi řádky“. V druhé kapitole jsem se snažil charakterizovat ze všech možných hledisek společenství vlastníků jednotek jako právnickou osobu. Zaměřil jsem se na povahu společenství, způsob jeho vzniku i zániku, jeho subjektivitu a předmět činnosti, heslovitě jsem popsal i jeho orgány, ale hlavní důraz jsem zde kladl na vznik a zánik členství ve společenství. Považuji to za nevyhnutné z důvodu, že obsahem hlavní části mé práce jsou práva a povinnosti členů této právnické osoby sui generis. Nezapomínám, ale na to, že popis společenství není mým hlavním cílem a proto se každému z aspektů v této kapitole věnuji jen ve stručné ale výstižné podobě. Třetí kapitola tvoří jádro mé práce. V její první části bylo mým cílem podat heslovitou charakteristiku obecných právních pojmů „právo“ a „povinnost“. V další její části jsem se orientoval na podání vyčerpávajícího výčtu práv a povinností členů společenství vlastníků jednotek. Tyto práva a povinnosti jsem rozdělil podle více kritérií do různých skupin či podskupin. V dalších částech této kapitoly se již soustředím na analýzu jednotlivých práv a povinností člena podle v současnosti účinného zákona 72/1994 Sb. v platném znění, podle vzorových stanov společenství vlastníků jednotek a též podle návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, který jsem získal na oficiálních webových stránkách české vlády. V poslední části třetí kapitoly jsem se zaměřil na vyhodnocení průzkumu stanov, který jsem provedl na vzorku 100 těchto základních dokumentů náhodně vybraných společenství vlastníků jednotek. Po poslední třetí části následuje závěr mé práce, ve kterém jsem se snažil stručně shrnout současný stav této problematiky a zdůraznit problémy dosud praxí nevyřešené.

Nakonec jsem zhodnotil zda se mi podařilo splnit cíle, které jsem si položil a jíž jsem chtěl dosáhnout.

Konečně bych rád uvedl, že i když jsem Slovák, práci jsem se pokoušel psát v českém jazyce. Důvodem mého rozhodnutí byl fakt, že svou profesní budoucnost vidím právě v České republice a proto se musím alespoň v tomto ohledu přizpůsobit.

Má práce je zpracována podle stavu ke dni 24.3.2009.

## 2 Vlastnictví bytů a nebytových prostor

### 2.1 Obecná charakteristika bytového vlastnictví

Při výkladu o bytovém vlastnictví, stejně jako o vlastnictví vůbec, je třeba rozlišovat vlastnictví jako ekonomickou kategorii a vlastnictví v právním smyslu, označované jako vlastnické právo. Vlastnické právo je nejdůležitějším věcným právem, je realizací jednoho ze základních lidských práv zakotveného v Listině základních práv a svobod. Ta každému zaručuje právo vlastnit majetek, to znamená právo nabývat vlastnictví. Vlastnictví bytů je formou vlastnického práva k reálné části nemovitosti. Jedná se však o vlastnictví svého druhu. Jeho specifičnost je dána zvláštní povahou jeho předmětu, jímž je byt nebo nebytový prostor. Byt nebo nebytový prostor nejsou věci v právním slova smyslu. Občanský zákoník zavádí jen určitou právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí a umožňuje tak, aby byli předmětem vlastnického práva. Právně je tedy byt nebo nebytový prostor vymezen jako samostatný předmět vlastnictví, i když ho nelze fakticky od zbytku domu oddělit. Zákon o vlastnictví bytů zavádí pojem „jednotka“. Rozumí se jí podle jeho ustanovení § 2 písm. h): „*byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona*“. Platná právní úprava je založena na dualistické teorii bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí, kterou charakterizují v části 1.3 této práce. To znamená, že s vlastnictvím bytu je neoddělitelně spojen taky spoluvlastnický podíl k společným částem domu popřípadě pozemku. Z toho lze dovodit závěr, že pojmovým znakem bytového vlastnictví je pluralita předmětů i pluralita subjektů.

### 2.2 Historie institutu vlastnictví bytů a nebytových prostor

Institut vlastnictví bytů a nebytových prostor je velmi starý<sup>3</sup>. Jeho kořeny sahají až k civilizacím starověkého Blízkého východu. Přežilo antiku a později feudalismus, ve kterém dosáhlo značného rozkvětu zejména ve Francii, severní Itálii a také

---

<sup>3</sup> LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971. s. 11 a následující

v židovských ghettech. Vlastnictví bytů začalo upadat až s nástupem osvícenství v 18.-19. století, zejména s výbuchem francouzské revoluce. V této době se pohled na vlastnictví radikálně změnil. Zejména představitelé historické římskoprávní školy, jako byl například F.C.Savigny, označovali vlastnictví bytů za naprostý nesmysl. Tvrdili, že tento institut je feudálním pozůstatkem a nehodí se do moderní kapitalistické společnosti založené na peněžním hospodářství, neboť zde je vhodný nájem a nikoliv vlastnictví bytů<sup>4</sup>. Do počátku 20. století vlastnictví bytů v kontinentální Evropě téměř úplně vymizelo. Svého významu opětovně nabylo až v 20.-30. letech 20. století pod vlivem rozsáhlého poničení bytového fondu první světovou válkou. Poničené byty bylo třeba renovovat a samozřejmě podstatně rozšířit jejich počet. Důsledkem této skutečnosti bylo, že se v řadě zemí Evropy objevila nová legislativa. Dalším impulsem rozvoje institutu vlastnictví bytů byla druhá světová válka. V Československu bylo vlastnictví bytů do právního řádu inkorporováno až zákonem č.52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Tato úprava, zjevně poplatná době svého vzniku a po roce 1989 nepříliš použitelná, pak byla v roce 1994 nahrazena dosud platným zákonem o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb.

### **2.3 Teoretické koncepce bytového vlastnictví**

Ve světě v dnešní době existují celkem čtyři níže uvedené koncepce bytového vlastnictví. Ve své práci je pojmenoval a rozebral slovenský teoretik Š. Luby<sup>5</sup>. Z výsledků jeho zkoumání vycházím dále i já. Konkrétní úprava v jednotlivých státech přebírá buď některou z těchto koncepcí anebo je jen jejich modifikací či mutací. Ve většině zemí převažuje koncepce dualistická ve spoluvlastnickém pojetí.

#### **2.3.1 Monistická teorie**

Monistická teorie právně uznává za předmět vlastnictví pouze byt. Její zastánci buď odmítají existenci společných částí domu anebo připouštějí jejich existenci, ale

---

<sup>4</sup> DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18, s. 670.

<sup>5</sup> LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.

nepřiznávají k nim spoluvlastnické právo akcesorické k vlastnictví bytu. Na této koncepci byl postaven i předchozí zákon č.52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům.

### **2.3.2 Dualistická teorie**

Dualistická teorie považuje za hlavní předmět vlastnictví dům a za vedlejší předmět byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy. Z toho vyplývá, že s vlastnictvím bytu je neoddělitelně spojeno akcesorické spoluvlastnické právo k společným částem domu a popřípadě spoluvlastnické právo k pozemku. Na této koncepci je vybudována v současnosti platná česká právní úprava, což potvrzuje svým nálezem i Ústavní soud<sup>6</sup>. Podle mého názoru je současné legislativní řešení správné a jsem rád, že ho ani připravovaná nová právní úprava nehodlá měnit.

### **2.3.3 Dualisticko-monistická teorie**

Dualisticko-monistická teorie hlásá, že dům a byt jsou dva samostatné předměty vlastnictví, které tvoří vzhledem k jejich nerozlučitelnosti jeden celek. Výsledkem je koncepce zakotvující jediné vlastnické právo svého druhu.

### **2.3.4 Antivlastnická teorie**

Antivlastnická teorie upírá bytu povahu věci v právním slova smyslu nebo upírá právu, které je s bytem spojeno, povahu vlastnického práva. Tato teorie platí například v Německu, kde je nemovitostí pouze pozemek. Ten je ve zvláštním podílovém spoluvlastnictví jednotlivých spoluvlastníků, přičemž s každým podílem na pozemku je nerozlučně spojeno právo trvalého bydlení v určitém konkrétním bytu<sup>7</sup>.

## **2.4 Platná právní úprava vlastnictví bytů**

Východiskem právní úpravy vlastnictví bytů je občanský zákoník, který obsahuje v ustanovení § 118 úpravu jednotlivých předmětů občanskoprávních vztahů, mezi něž patří i právo vlastnické. Ačkoliv občanský zákoník připouští, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být i byty a nebytové prostory, neumožnil tím jejich

---

<sup>6</sup> Nález pléna ÚS 51/2000

<sup>7</sup> DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18, s. 671.

nabývání do vlastnictví. Předpoklady pro vznik vlastnického práva k bytům a nebytovým prostorům dává až ustanovením § 125, který odkazuje na zvláštní zákon. Současná právní úprava vlastnického práva k bytům, založená zákonem č.72/1994 Sb. vychází, jak už bylo výše řečeno, z dualistické koncepce v spoluvlastnickém pojetí. Ustanovení § 1 odst. 1 BytZ to vyjadřuje slovy: „*Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.*“ Povaha bytu a nebytového prostoru jako fyzicky neoddělitelné části jedné nemovitosti vyžaduje, aby při jejich užívání a nakládání s nimi byla respektována potřeba hospodaření s domem jako celkem. Z tohoto důvodu je vlastnické právo k bytům a nebytovým prostorům, jak bude dále ukázáno, omezeno ve větším rozsahu než obecně. Právě potřeba spravovat, starat se a hospodařit s domem jako celkem je podle mého mínění jedním z důvodů, proč byl do platné právní úpravy zařazen institut společenství vlastníků jednotek. Právě této právnické osobě sui generis bych se rád v mé práci dále věnoval.

### **3 Společenství vlastníků jednotek**

#### **3.1 Povaha společenství vlastníků jednotek**

Při tvorbě právní úpravy zajištění správy domu s jednotkami ve vlastnictví je zásadně možné použít dvě základní koncepce. Koncepci germánskou nebo anglosasko-francouzskou. Zatímco koncepce germánská je založená na skutečnosti, že správu domu zajišťují vlastníci jednotek sami nebo s využitím třetí osoby, tzv. správce, koncepce anglosasko-francouzská vychází z názoru opačného. Prohlašuje, že není vhodné, aby se vlastníci jednotek snažili kolektivně sami zajišťovat správu domu, stejně není rozumné pověřit správu domu správcem, protože ke každému svému rozhodnutí by potřeboval souhlas vlastníka každé jednotky. Tato koncepce navrhuje jednoduché a dokonce jediné řešení. Vlastníci bytů musí být povinně a nezrušitelně sdruženi v právnické osobě, nadanou speciální právní subjektivitou, která je limitována správou společných částí domu a pozemku. Přitom konečné slovo při rozhodování důležitých otázek samozřejmě zůstává vlastníků jednotek. Z této koncepce vychází i platná právní úprava v České

republice. Touto speciální právní osobou pověřenou správou společných částí domu a pozemku je společenství vlastníků jednotek.

Společenství vlastníků jednotek<sup>8</sup> je právní osobou sui generis, která vzniká na základě zákona o vlastnictví bytů a tam stanoveným způsobem. Z hlediska teoretického bych ji jednoznačně zařadil mezi korporace, konkrétně mezi korporace soukromoprávní a neziskové. Řekl bych, že je dokonce korporací typickou, jelikož jejím základem je svazek členů a její právní subjektivita je odlišná od subjektivity jednotlivých těchto členů. V korporaci se sdružují fyzické a právní osoby k dosažení určitého účelu, v našem případě jde zejména o správu společných částí domu a pozemku. Společenství vlastníků jednotek jako právní osoba nesleduje jako svůj prioritní cíl vytváření zisku a vytvoří-li jej, použije se většinou k správě společných částí domu a pozemku. Nevyplácí zisk svým členům. Z této skutečnosti usuzuji, že jde o právní osobu neziskovou. Společenství stejně jako všechny právní osoby musí vykazovat určité znaky, jimiž jsou jeho název, sídlo a předmět činnosti. Od většiny právních osob se ale výrazně liší. Společenství vlastníků jednotek především není obchodní společností. Tato zvláštní právní osoba se od obchodních společností odlišuje a to ve více ohledech. Prvním rozdílem je jak jsem již uvedl výše její neziskovost. Dále obchodní společnosti mají vždy svůj kapitál. Zatímco společenství vlastníků jednotek disponuje jen s prostředky svěřenými mu vlastníky jednotek za účelem správy společných částí domu a pozemku nebo za účelem úhrady plateb za služby spojené s užíváním bytu. To považuji za důležitou zvláštnost společenství. Dalším specifickým je obligatornost vzniku společenství při splnění zákonem stanovených podmínek. Vzniku společenství vlastníků jednotek nelze zabránit činností ani nečinností vlastníků jednotek nebo třetích osob. Pro obchodní společnosti je naopak charakteristický princip dobrovolnosti. Čtvrtou zvláštností je, že členství vlastníků jednotek ve společenství vzniká nezávisle na jejich vůli. To je u obchodních společností nemyslitelné. Konečně se liší společenství vlastníků jednotek od obchodních společností předmětem své činnosti, který je vymezen nezměnitelně zákonem. Společenství samozřejmě nemůže vykonávat na rozdíl od

---

<sup>8</sup> V mé práci budu dále používat jako synonymum pro společenství vlastníků jednotek pojmy „společenství“ nebo „společenství vlastníků“.

obchodních společností podnikatelskou činnost. Z těchto důvodů nelze na společenství vlastníků jednotek použít úpravu obchodních společností provedenou obchodním zákoníkem a na něj navazujícími prováděcími předpisy, a to ani přiměřeně. Postavení společenství se řídí výhradně zákonem o vlastnictví bytů a podpůrně občanským zákoníkem. Shrneme-li všechno výše uvedené, dojdeme k závěru, že společenství vlastníků jednotek je zvláštní právnickou osobou, která vzniká na základě zvláštního zákona, má specifické postavení a osobité vlastnosti. Návrh nové zákonné úpravy nehodlá tyto základní charakteristiky společenství vlastníků měnit, kromě výjimky týkající se způsobu vzniku společenství. To považuji za zcela správné a rozumné, jelikož forma společenství vlastníků jednotek jako specifické právnické osoby odlišné např. od obchodních společností se v praxi podle mého názoru osvědčila.

### **3.2 Vznik společenství vlastníků jednotek**

Podle slov zákona o vlastnictví bytů: *„společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků“*. Společenství tedy vzniká na základě ustanovení zákona. Vzniká, když nastane zákonem předvídaná právní skutečnost – doručení listiny. Na rozdíl od toho obchodní společnost vzniká zápisem do obchodního rejstříku. Ke vzniku společenství není třeba vyvinout žádnou aktivitu. Není ho třeba nejdříve zakládat jako jiné právnické osoby. To znamená, že vlastníci jednotek, třetí osoby ba ani státní orgány nemohou jeho vzniku zabránit. Případný projev vůle vlastníků jednotek, že nehodlají společenství založit nebo se nepovažují za jeho členy, je bez právního významu. Rovněž nečinnost vlastníků jednotek neznemožní vznik společenství. Nemusí být přijaty stanovy, nemusí být zvoleny orgány společenství, nemusí se dokonce ani sejít shromáždění společenství, ale když jsou splněny podmínky předpokládané zákonem o vlastnictví bytů společenství vlastníků jednotek stejně vznikne. Společenství vlastníků se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem, zápis má ovšem jen deklaratorní charakter. I pokud společenství není zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, existuje a má právo činit právní úkony.

Porušuje však předpisy, které mu ukládají, aby podalo návrh na zápis do příslušného rejstříku<sup>9</sup>. Výjimku, pokud jde o vznik společenství, tvoří družstva, která obdržela finanční pomoc na výstavbu podle vyhlášky č.136/1986 Sb. či podle obdobných předpisů. Tím se ale vzhledem k rozsahu této práce nebudu zabývat. Rád bych upozornil na odlišnou úpravu vzniku společenství vlastníků v připravovaném novém zákonu o vlastnictví bytů. Vznik společenství je totiž koncipován úplně novým způsobem, který je však dlouholetým používáním u obchodních společností a ostatních právnických osob vyzkoušen a osvědčil se ve všech ohledech. Je absurdní, že tento způsob vzniku společenství vlastníků jednotek je zaváděn až teď. Navrhovaná nová právní úprava zůstává u toho, aby společenství vznikalo v případech uvedených v zákoně povinně, nikoliv však automaticky ze zákona jako dosud. Podle návrhu nového zákona má společenství vznikat postupem stejným jako většina právnických osob, to znamená založením a zápisem do rejstříku společenství. Zápisu do rejstříku by byl nově přiznán konstitutivní charakter. K splnění povinnosti založit společenství by měla motivovat skutečnost, že další jednotky nebude možné převádět, aniž by došlo ke vzniku společenství, pokud zákon vznik společenství vyžaduje. Zákon bude vyžadovat vznik společenství v domě kde je pět a více jednotek, které jsou zároveň ve vlastnictví dvou různých vlastníků. Nově se navrhuje, aby v případech kdy povinnost založit společenství nevzniká, bylo možné dobrovolně založit společenství jako právnickou osobu. To, že společenství bude vznikat jako většina ostatních právnických osob považují za významný „krok vpřed“, současný stav je nevyhovující a pro právnickou osobu soukromého práva zjevně anomální<sup>10</sup>.

### **3.3 Právní subjektivita a předmět činnosti společenství vlastníků jednotek**

Jak uvádí ustanovení § 9 odst. 1 BytZ, společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat jiné činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním

---

<sup>9</sup> PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2006. s. 84.

<sup>10</sup> OEHM, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*, 2008, č. 11, s. 13.

společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům výše uvedeným. Společenství je právnickou osobou a jako každá právnická osoba i ono má způsobilost k právům a povinnostem i způsobilost k právním úkonům. Rozsah právní subjektivity společenství i jeho způsobilosti činit právní úkony je vymezen prostřednictvím předmětu činnosti společenství. To znamená, že společenství má speciální subjektivitu, tj. způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti<sup>11</sup>. Na rozdíl od obchodních společností je předmět činnosti společenství víceméně taxativně vymezen zákonem o vlastnictví bytů a vzorovými stanovami společenství. Celkový přehled činností, které spadají do předmětu činnosti společenství, by podle mého názoru byl vzhledem k tématu mé práce nadbytečný, proto uvedu jen pár příkladů. Do předmětu činnosti společenství patří zejména zajištění plnění poskytovaných k užívání jednotek jako je dodávka elektrické energie, vody, plynu, tepla, odvádění odpadních vod, rozvod telefonních přípojek a elektronických spojení, rozvod signálu televize a rozhlasu a podobně, pokud tato plnění jsou nějakým způsobem propojena se společnými částmi domu a pozemku, například jsou přes ně vedena. Dále se jedná o protipožární ochranu domu, provozování společných zařízení například výtahu v domě, úklid a udržování společných částí domu a pozemku, pojištění domu, vedení stavební, technické a právní dokumentace k domu, rozúčtování cen služeb a nákladů spojených se správou domu a mnoho dalších. Při výkonu těchto činností společenství jedná svým jménem, ačkoliv samo není vlastníkem domu ani společných částí domu. Pokud by společenství provedlo úkon například vzalo na sebe určitou povinnost v rozporu s rozsahem své působnosti stanovené v ustanovení § 9 odst. 1 BytZ, jednalo by se o nulitní právní úkon, protože k jeho učinění není oprávněno. Nulitu právního úkonu je třeba odlišovat od jeho neplatnosti. Ta nastává například v případě, kdy určitý subjekt je oprávněn k provedení úkonu, ale nedodrží jeho právní formu. Zásadní změny v tomto ohledu navrhovaná nová právní úprava nezakládá, dává si jen za cíl konkretizovat obsah pojmu správa domu. Při studiu literatury jsem nenašel kritické body, ve kterých se názory odborné veřejnosti

---

<sup>11</sup> FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3.vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s. 91.

podstatně liší a z toho vychází i můj názor, že úprava této problematiky by měla být zachována a přebrána do návrhu nového zákona o vlastnictví bytů.

### **3.4 Orgány společenství vlastníků jednotek**

Společenství vlastníků jednotek jedná prostřednictvím svých orgánů, které se dělí z hlediska povinnosti jejich zřízení na obligatorní a fakultativní. Zatímco povinnost zřídit povinné orgány společenství vychází přímo z platného zákona o vlastnictví bytů, vytvoření fakultativních orgánů zákon váže právě a jedině na stanovy společenství. Zákon to vyjadřuje slovy: „*orgány společenství jsou ... další orgány podle stanov společenství*“. Obligatorními orgány společenství jsou shromáždění vlastníků jednotek a výbor, popřípadě pověřený vlastník. Stanovy společenství mohou založit povinnost zřídit jiný fakultativní orgán s kontrolní nebo výkonnou pravomocí. Takovými orgány mohou být například kontrolní komise nebo kontrolor, které předpokládají vzorové stanovy, nebo i jiné například osoba provádějící příjem a vyřizování stížností a podnětů vlastníků, osoba zabývající se vymáháním nedoplatků od neplatičů, dokonce osoba v jejíž pravomoci bude hlídání společných prostor domu. Za velmi důležité považuji nezapomenout při schvalování stanov, ve kterých je zakotvená existence fakultativního orgánu společenství, určit jeho název, působnost, počet jeho členů, práva a povinnosti jeho členů, podmínky účasti v orgánu, vznik a zánik funkce v orgánu, svolávání a usnášení schopnost a způsob jednání za orgán. Od existence fakultativních orgánů je potřeba odlišovat možnost orgánů společenství v případě potřeby zřizovat své pomocné a poradní útvary bez omezení<sup>12</sup>. Dále budu kvůli omezenému rozsahu mé diplomové práce stručně charakterizovat pouze obligatorní orgány, které je společenství povinno zřídit podle zákona o vlastnictví bytů.

#### **3.4.1 Shromáždění vlastníků jednotek**

Shromáždění je podle ustanovení § 9 odst. 8 BytZ nejvyšším orgánem společenství. Je to něco podobného jako valná hromada akcionářů u akciové společnosti. Dříve než přistoupím k charakteristice tohoto orgánu společenství, považuji za velmi důležité

---

<sup>12</sup> SUCHÁNEK, J. *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektum, 2001. s. 73.

objasnit otázku, která je různými teoretiky rozdílně vykládaná. Jde o kolizi názorů zda je shromáždění orgánem společenství, který existuje jen v daném čase, jen v důsledku svého konkrétního svolání osobami k tomu oprávněnými a jen po dobu svého trvání, poté zaniká<sup>13</sup>, nebo jde o orgán společenství, který se utváří na první schůzi společenství a dále trvá, svolává se jen k dalším schůzím<sup>14</sup>. Já osobně se přikláním k první variantě a to, že shromáždění vlastníků jednotek je orgánem ad hoc a teda, že existuje jen po dobu svého trvání. Další shromáždění, svolané na jiný termín, je podle mého názoru již jiným orgánem společenství s pravomocemi shromáždění. Svůj názor bych kromě jiného odůvodnil tím, že další shromáždění už může mít jiné členy, vždyť v mezidobí může nabýt vlastnictví k jednotce jiná fyzická nebo právnická osoba, která se automaticky stává členem společenství a je oprávněná hlasovat na shromáždění. Argumentoval bych také faktem, že shromáždění je i v tomto případě velmi podobné valné hromadě akciové společnosti, která je podle převažujícího mínění také orgánem ad hoc.

První shromáždění musí být svoláno v souladu s ustanovením čl. III vzorových stanov, ale svolává jej původní vlastník budovy do 60 dnů od vzniku společenství. Této povinnosti původního vlastníka, jakési třetí osoby, která už vůbec nemusí být podle mého názoru členem společenství, neodpovídá žádná sankce. To považuji za nešťastné řešení a myslím si, že i zde se v případě nesvolání shromáždění původním vlastníkem uplatní ustanovení § 11 odst. 1 BytZ. To znamená, že ho můžou svolat i vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jinak má být shromáždění svoláváno každý rok, což nelze ani ustanovením stanov vyloučit. Shromáždění svolává výbor, pověřený vlastníkem nebo ti vlastníci, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Do výlučné pravomoci tohoto orgánu patří rozhodování o nejdůležitějších záležitostech společenství. Rozhoduje o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov, o změně účelu užívání domu, o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, volí členy orgánů, určuje způsob rozúčtování nákladů spojených se správou domu na jednotlivé vlastníky a o dalších věcech stanovených zákonem o vlastnictví bytů, stanovami nebo které si společenství předem

---

<sup>13</sup> PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2006. s. 98.

<sup>14</sup> SUCHÁNEK, J. *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektum, 2001. s. 73.

vyhradí svým rozhodnutím. Shromáždění vlastníků jednotek je usnášeníschopné, když se na něm sejde minimálně tolik vlastníků jednotek, kteří vlastní tolik jednotek, že součet podlahové plochy jimi vlastněných jednotek činí více než jednu polovinu podlahové plochy všech jednotek v domě. Zásadně platí, že usnesení shromáždění je přijato jestliže pro něj hlasovala nadpoloviční většina přítomných hlasů, ale zákon určuje pro hlasování o některých závažných otázkách většinu kvalifikovanou. V některých případech je třeba dokonce hlasů všech vlastníků jednotek v domě. Osobně považují zákonnou úpravu za složitou, nepřehlednou a v některých případech dokonce nejasnou. Když nic jiného, navrhol bych dořešit alespoň svolávání první schůze shromáždění společenství. Tento problém bych řešil například uložením povinnosti svolat první schůzi shromáždění osobám, které se staly vlastníky jednotek v domě do dne vzniku společenství. Připravovaná nová právní úprava počítá samozřejmě s existencí shromáždění, má v úmyslu změnit jen některá ustanovení týkající se jeho hlasování (nově hodlá zavést hlasování „per rollam“), potřebného kvóra a většiny k přijetí rozhodnutí.

### **3.4.2 Výbor a pověřený vlastník**

Výbor a pověřený vlastník jsou dvě zákonné varianty výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. Jejich rozdíl tkví v tom, že zatímco výbor je orgánem kolektivním, pověřený vlastník je jediná osoba, pověřená shromážděním vlastníků jednotek k plnění funkcí výboru. Na pověřeného vlastníka se použije většina ustanovení o výboru obdobně. Avšak tvrzení, že společenství vlastníků si může vybrat jestli ustanoví výbor nebo pověřeného vlastníka jako svůj výkonný orgán, je podle mého názoru mylné. Obligatorním orgánem společenství je podle ustanovení § 9 odst. 7 písm. b) výbor a jedině v případě, že výbor není zvolen, může dojít k volbě pověřeného vlastníka shromážděním společenství. Pověřený vlastník je volen stejně jako výbor společenství usnášeníschopným shromážděním a k jeho zvolení je třeba nadpoloviční většinu hlasů všech vlastníků v domě. Shromáždění tedy nemá povinnost zvolit výbor nebo pověřeného vlastníka, má jen možnost tak učinit. Výbor jako kolektivní orgán má mít nejméně tři členy. Horní hranice počtu členů není zákonem, ani vzorovými stanovami určena, takže si jí stanoví společenství ve svých stanovách nebo před volbou jednotlivých členů výboru shromáždění. Výbor rozhoduje na svých zasedáních, které svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor rozhoduje

hlasováním. Hlasuje se „podle hlav“ na rozdíl od shromáždění, kde se hlasuje podle velikosti podílu na společných částech domu. Výbor se platně usnáší za přítomnosti nadpoloviční většiny svých členů za předpokladu, že byl řádně svolán. Za přijaté je možno považovat usnesení výboru, pro něž se vyslovila většina přítomných členů. V působnosti výboru jako výkonného orgánu společenství je jednat v těch věcech správy domu a řízení společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění a které si toto shromáždění ani nevyhradilo. Dále výbor svolává shromáždění a připravuje podklady pro jeho jednání, odpovídá za vedení účetnictví společenství, za vedení seznamu členů, uzavírá s třetími osobami různé obchodní i pracovněprávní smlouvy, rozhoduje o výši a splatnosti jednotlivých záloh vybíraných od vlastníků jednotek na úhrady nákladů spojených se správou domu a mnoho dalšího. V návrhu nového zákona o vlastnictví bytů z dílny ministerstva pro místní rozvoj má být výbor i nadále statutárním a výkonným orgánem společenství. Předkladatel navrhuje výslovně zakotvit odpovědnost člena výboru za škodu. Za důležité pokládám také ustanovení, ve kterém návrh nového zákona výslovně připouští, aby členem výboru společenství mohla být i jiná osoba než vlastník jednotky v domě. To odstraní pochybnosti s touto otázkou spojené v současnosti. Významné je podle mého soudu taktéž ustanovení, které nově zavádí možnost jmenovat rozhodnutím soudu chybějící členy výboru anebo pověřeného vlastníka společenství v těch výjimečných případech, kdy buď není tento orgán zvolen nebo počet jeho členů nebyl v zákonem určené lhůtě doplněn a nejsou určení náhradníci. Toto řešení by přicházelo v úvahu pouze v případě, že není člena společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu<sup>15</sup>. Pověřený vlastník by se měl podle nové zákonné úpravy změnit na pověřence, kterým by mohla být i osoba jiná než vlastník jednotky v domě. Úprava výkonných orgánů v návrhu nového zákona o vlastnictví bytů je jednou z mála jeho částí, se kterou jsem plně spokojený, je přehledná, dostačující a podle mého mínění i rozumná.

---

<sup>15</sup> Viz důvodová zpráva k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů ze dne 31.7.2008

### 3.5 Stanovy společenství vlastníků jednotek

Stanovy jsou základním dokumentem společenství jako právnické osoby. Jsou v první řadě vnitřním dokumentem upravujícím vnitřní právní režim společenství a obsahující veškeré údaje a konkrétní pravidla pro existenci a činnost společenství. Jsou přijímány shromážděním vlastníků jednotek a rozhodování o nich patří do jeho výlučné působnosti. Jenže v okamžiku vzniku společenství žádné stanovy přijaty nejsou a ani být nemohou. Proto zákon o vlastnictví bytů ve svém ustanovení § 9 odst. 10 pověřil vládu, aby vydala svým nařízením vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek<sup>16</sup>. Aktuální vzorové stanovy jsou přílohou nařízení vlády č. 371/2004 Sb. V každém nově vzniklém společenství tedy platí ode dne jeho vzniku až do doby schválení nebo nabytí účinnosti nových vlastních stanov vzorové stanovy. Stanovy musí obsahovat obligatorní náležitosti, které jsou stanoveny v ustanovení § 9 odst. 14 BytZ. Absence některé z povinných náležitostí však neznamená neplatnost celých stanov. Jak říká ustanovení § 1 odst. 2 nařízení vlády č.371/2004 Sb., v platném znění, „*neobsahují-li stanovy společenství, schválené jeho shromážděním, některou z náležitostí uvedených v § 9 odst. 14 zákona o vlastnictví bytů, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov...*“. Lze tak dovozovat, že byly-li přijaty stanovy, u nichž je některá z povinných náležitostí v rozporu se zákonem, použijí se na danou část příslušné ustanovení stanov vzorových<sup>17</sup>. Připravovaná nová zákonná úprava již s existencí vzorových stanov nepočítá, jelikož podle názoru její tvůrců již nejsou potřebné. Souvisí to se změnou ve způsobu vzniku společenství.

### 3.6 Vznik a zánik členství ve společenství

Členství ve společenství vlastníků jednotek je spojeno s vlastnickým právem k jednotce a vzniká a zaniká ze zákona. Jakmile se stane fyzická nebo právnická osoba vlastníkem jednotky, je také členem společenství. Tím se společenství vlastníků jednotek výrazně

---

<sup>16</sup> V mé práci dále používám pro vzorové stanovy, které jsou přílohou k nařízení vlády č. 371/2004 Sb pojmu „vzorové stanovy“.

<sup>17</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. s. 251.

liši od bytových družstev. Ke vzniku členství ve společenství není potřeba podávat členskou přihlášku, členství není omezeno pouze na zletilé osoby, jelikož vlastníkem jednotky může být i pětileté dítě. Není povinností vlastníka jednotky skládat jakýkoliv členský vklad. Zatímco okamžikem vzniku členství v bytovém družstvu je ve většině případů okamžik předložení dohody o převodu členských práv a povinností družstvu nebo pozdější den v dohodě uvedený, členství ve společenství vlastníků jednotek vzniká podle kogentního ustanovení zákona o vlastnictví bytů nabytím vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru. Prohlášení vlastníka jednotky, že nechce být členem společenství, stejně jako rozhodnutí kteréhokoliv orgánu společenství, že vlastník jednotky se nestává členem společenství, dokonce dohoda mezi vlastníkem jednotky v domě a společenství o tom, že vlastník nebude členem společenství, je absolutně bez právního významu. Podle mého soudu to není ani právní úkon, je to nicotné. Na členství ve společenství nemá vliv ani pasivita vlastníka jednotky, který například neoznámil společenství nabytí jednotky, neúčastnil se jednání shromáždění a podobně. Tato jeho nečinnost ho jen zbavuje možnosti aktivně ovlivňovat činnost společenství.

Pro okamžik vzniku členství je tedy důležité jedině vlastnictví jednotky. Předpokladem vzniku vlastnictví k jednotce je prohlášení vlastníka budovy, kterým se budova rozděluje na jednotky - samostatné předměty vlastnického práva. Vlastnictví k jednotce lze pak nabýt více způsoby. Asi nejčastějším způsobem nabytí vlastnického práva k jednotce je nabytí na základě smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce, vkladem do katastru nemovitostí. Vlastnictví k jednotce vzniká ke dni předložení smlouvy k zapsání do katastru nemovitostí. Tento den je rovněž dnem, kdy vzniká ze zákona členství vlastníka jednotky ve společenství vlastníků jednotek za předpokladu, že společenství ke dni účinnosti vkladu vlastnictví k jednotce existuje. Další způsoby nabytí vlastnictví k jednotce jsou například rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo příklepem při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti. Podle ustanovení § 132 odst. 2 OZ se touto formou nabývá vlastnictví ke dni uvedenému v rozhodnutí a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí. Stejným dnem vzniká i členství ve společenství vlastníků jednotek. Takto založené vlastnické právo se zapisuje do katastru nemovitostí pouze formou záznamu. Dalším častým způsobem nabytí vlastnického práva k jednotce je dědění. Vlastnické právo dědice k jednotce

vzniká podle ustanovení § 460 OZ ke dni smrti zůstavitele, ale vznik vlastnického práva musí dědici potvrdit soud. Až na základě tohoto potvrzení lze prokázat vlastnictví a provést zápis do katastru nemovitostí formou záznamu. Členem společenství se ale dědic stává již smrtí zůstavitele. Vlastnictví k bytu lze nabýt i vydržením podle ustanovení § 134 OZ. Podle mě je to ojedinělý, spíše teoretický případ. Vlastnictví vzniká splněním podmínek vydržení uvedených v zákoně bezprostředně po uplynutí desetileté vydržecí doby, aniž by k tomu bylo třeba činit cokoli dalšího. Členství ve společenství vzniká uplynutím lhůty. Problémem je v této situaci prokázat, že podmínky vydržení byly splněny. Chtěl bych ještě upozornit na jeden případ, kdy se fyzické nebo právnické osoby stanou členy společenství až určitý čas po tom, co nabyli vlastnické právo k jednotce. Je to situace upravená v ustanovení § 9 odst. 3 BytZ. Vlastníci jednotek se stávají podle tohoto ustanovení členy společenství až dnem jeho vzniku. To považuji za zcela logické, jelikož když neexistovalo společenství jako právnická osoba, přirozeně nemohlo existovat ani členství vlastníků jednotek ve něm.

Je-li byt nebo nebytový prostor v podílovém spoluvlastnictví více osob, jsou spoluvlastníci podle ustanovení § 9 odst. 5 BytZ společnými členy společenství. Totéž platí i o situaci, když je jednotka součástí společného jmění manželů. Spoluvlastníci i manželé mají postavení vlastníka jednotky, z čehož vyplývá, že při hlasování na schůzi shromáždění mají pouze jeden hlas. Váha tohoto hlasu odpovídá velikosti jejich podílu na společných částech domu, popřípadě pozemku.

K zániku členství ve společenství dochází zánikem vlastnictví k jednotce<sup>18</sup>. Nejčastějším způsobem zániku vlastnictví jednotky je převod vlastnického práva k jednotce na základě smlouvy. Jiným případem je například úmrtí vlastníka jednotky – fyzické osoby, zánik vlastníka jednotky – právnické osoby bez právního nástupce, zánik jednotky nebo celého domu rozděleného na jednotky. V neposlední řadě bych rád upozornil i na zánik vlastnického práva k jednotce na základě dohody vlastníků všech jednotek v domě o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. V tomto případě dochází k zániku členství ve společenství vlastníku jednotek

---

<sup>18</sup> SUCHÁNEK, J. *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektum, 2001. s. 34.

jakož i k zániku samotného společenství dnem účinku vkladu do katastru nemovitostí. Stejně následky má i vklad prohlášení vlastníka všech jednotek v domě podle ustanovení § 5 odst. 7 BytZ.

Považuji za rozumné, že na principu vzniku a zániku členství ve společenství vlastníků jednotek se nechystá nic měnit ani připravovaná nová právní úprava.

### **3.7 Zánik společenství vlastníků jednotek**

Existence společenství je spojená s domem, v němž je alespoň 5 jednotek, které jsou ve vlastnictví nejméně 3 různých vlastníků. Odtud také plynou způsoby zániku společenství. Zákon o vlastnictví bytů ve svém ustanovení § 9 odst. 15 váže zánik společenství na několik důvodů. Prvním důvodem zániku společenství je zánik domu, s jehož existencí je spojeno také trvání společenství. Další zde předpokládanou příčinou zániku společenství je dohoda vlastníků všech jednotek v domě o tom, že vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů se mění na podílové spoluvlastnictví budovy podle občanského zákoníku. Posledním důvodem uvedeným v tomto odstavci zákona o vlastnictví bytů je prohlášení vlastníka všech jednotek v domě, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. To jsou zákonem předpokládané důvody, o kterých nemám pochybnosti. Za diskutabilní považuji další skutečnost a to, co se stane v případě, že poklesne počet vlastníků jednotek pod tři, nebo počet jednotek v domě pod pět. Tím pádem zaniknou předpoklady jeho vzniku. Můj názor na tento problém je takový, že společenství bude existovat nadále. Argumentuji hlavně tím, že v platné právní úpravě není výslovně řečeno, že společenství musí po celou dobu svého trvání splňovat předpoklady svého vzniku. Stejně to, že nesplňuje tyto předpoklady není uvedeno mezi důvody zániku společenství v ustanovení § 9 odst. 15 BytZ. Důvodem mého názoru je také to, že česká právní úprava počítá též s existencí některých jednočlenných právnických osob, obchodních společností. Názory některých autorů jsou stejné<sup>19</sup>. Považuji však za vhodné, aby tato otázka byla v zákoně dořešena.

---

<sup>19</sup> FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3. vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s. 105.

Dalším problémem spojeným se zánikem společenství vlastníků jednotek je zda má být provedená likvidace nebo k zániku společenství dojde bez ní. Podle mého názoru by likvidace měla být provedena a to hlavně z důvodu, že společenství má celou řadu závazkových a jiných vztahů s třetími osobami, zejména dodavateli energií. Její neprovedením by byly zasažena práva a oprávněné zájmy těchto třetích osob. Návrh nového zákona o vlastnictví bytů upravuje proces zániku společenství způsobem, který je charakteristický pro většinu právnických osob, tedy zrušení a následný zánik. Společenství by podle připravované úpravy bylo možné zrušit s likvidací nebo bez ní. V případě zániku všech jednotek v domě by se rušilo společenství ze zákona okamžikem kdy nastala tato právní skutečnost. V situaci, kdy poklesne počet jednotek v domě pod pět, by mohlo o zrušení společenství rozhodnout shromáždění. V této věci by však bylo potřebné získat hlasy všech členů společenství. V případě, že by společenství bylo zrušeno jedním z těchto způsobů, na základě zákona by následovala povinná likvidace a po její provedení zánik společenství výmazem z rejstříku. Navrhovanou úpravu považuji za krok vpřed správním směrem. Jak se osvědčí ukáže až budoucí praxe.

### **3.8 Shrnutí**

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou podle §18 odst.2 písm.d) OZ. Vzniká obligatorně ze zákona v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tři různých vlastníků. Jeho způsobilost vykonávat práva a zavazovat se vztahuje jen k věcem spojeným se správou, provozem a opravami společných částí domu a k dalším činnostem podle zákona o vlastnictví bytů. Mezi jeho orgány patří zejména shromáždění vlastníků jednotek, jako nejvyšší orgán společenství a výbor nebo pověřený vlastník, jako orgán výkonný a statutární. Členství ve společenství je povinné a vzniká zpravidla okamžikem převodu či přechodu vlastnictví k jednotce na nového nabyvatele. V této kapitole jsem se snažil nejen vysvětlit platnou právní úpravu, ale také zdůraznit její hlavní nedostatky a ukázat jak se s nimi vypořádal návrh nového zákona o vlastnictví bytů z dílny ministerstva pro místní rozvoj.

## 4 Práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek

### 4.1 Charakteristika pojmů subjektivní právo a povinnost

Než přikročím k charakteristice a rozboru jednotlivých práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek, považuji za nezbytné vysvětlit z teoretického hlediska základní pojmy, které budou dále v mojí práci často používány, a to „subjektivní právo“ a „subjektivní povinnost“.

#### 4.1.1 Subjektivní právo

Subjektivním právem se rozumí „*míra a způsob možného chování jeho subjektu, které objektivní právo dovoluje, zaručuje a chrání, a to zpravidla poskytnutím státního donucení k jeho prosazení*“<sup>20</sup>. Zatímco právo objektivní odpovídá na otázku co je obecně po právu, právo subjektivní odpovídá na otázku, zda určitému konkrétnímu subjektu náleží určité konkrétní právo, tedy zda mu objektivní právo dovoluje či nedovoluje chovat se určitým způsobem. Subjektivní právo se nazývá též oprávněním. Výkonem subjektivního práva se rozumí jeho uvádění v život samotnými subjekty tohoto práva. Výkon určitého práva se uskutečňuje činností jeho subjektu a to tak, že jinému subjektu něco dá (dare) nebo něco pro něj koná (facere) nebo naopak nečinností jeho subjektu a to tak, že strpí nějakou činnost jiného subjektu (pati) nebo se nějaké činnosti zdrží (omittere). Výkon každého subjektivního práva je zákonem omezen tak, že nikdo bez právního důvodu nesmí zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí vykonávat své právo v rozporu s dobrými mravy.

#### 4.1.2 Subjektivní povinnost

Právní povinností se rozumí *míra a způsob nutného chování subjektu, které mu objektivní právo ukládá a které na něm donucovacími prostředky vynucuje, popřípadě stanoví sankce za porušení povinnosti*<sup>21</sup>. Právní povinnosti jsou: něco dát (dare), něco konat (facere), něčeho se zdržet (omittere) a něco strpět (pati). Jak stanoví ustanovení

---

<sup>20</sup> KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné, Svazek I. 4.* aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005. s. 254.

<sup>21</sup> Tamtéž s. 266.

čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod: „*povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod*“<sup>22</sup>.

#### **4.2 Obecně k právům a povinnostem členů společenství vlastníků jednotek**

Členství ve společenství vlastníků jednotek je spojeno s řadou práv i povinností. Tyto práva a povinnosti tvoří podle mého názoru jakýsi obsah pojmu členství. Základní práva a povinnosti členů společenství obsahuje přímo zákon o vlastnictví bytů zejména v ustanovení § 13 až 16, ale i na jiných místech, obzvláště pokud se jedná o právo účastnit se a hlasovat na shromáždění vlastníků jednotek nebo o právo volit a být volen do orgánů společenství. Nesmíme zapomenout ani na to, že některá práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje taky obecnější předpis, jímž je občanský zákoník. Na jeho použití v této oblasti upozorňuje dokonce přímo zákon o vlastnictví bytů ve svém ustanovení § 3 odst. 1. V tomto případě jde hlavně o oprávnění vyplývající z vlastnického práva k jednotce. Práva a povinnosti členů společenství jsou většinou v zákoně o vlastnictví bytů vyjádřena kogentními ustanoveními, ale lze najít i odchylku, jako je například ustanovení § 15 odst. 1 BytZ připouštějící dohodu o jiné výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku. Práva a povinnosti členů společenství jsou uvedeny i ve vzorových stanovách, které jsou přílohou nařízení vlády č. 371/2004 Sb. Zde uvedena práva a povinnosti většinou vycházejí přímo ze zákona o vlastnictví bytů popřípadě z občanského zákoníku. Jsou zde ale i výjimky, které buď není možné z těchto právních předpisů odvodit nebo by je teoreticky odvodit šlo, ale jen velmi obtížně. Tyto práva a povinnosti které jsou dány pouze vzorovými stanovami, doporučuji převzít do vlastních stanov společenství. Jestliže totiž společenství přijme stanovy, které neobsahují povinnosti a práva uvedená pouze ve vzorových stanovách, není možné jejich splnění vyžadovat ani vymáhat, neboť vzorové stanovy by na právní režim takového společenství nedopadaly. Společenství má totiž přijaté vlastní stanovy. Nebylo by je možné odvodit ani analogií, protože práva a hlavně povinnosti nelze z pouhé analogie vzorových stanov dovozovat. Práva a povinnosti mohou vznikat jen ze

---

<sup>22</sup> Viz usnesení předsednictva České národní rady č.2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

zákonu nebo na základě zákona. Podle mého názoru analogické uplatnění vzorových stanov není možno ve vztahu k právům a povinnostem chápat jako uplatnění na základě zákona<sup>23</sup>. Vlastní specifická práva a povinnosti které nejsou upravené zákonem nebo vzorovými stanovami lze<sup>24</sup> ve stanovách společenství konstituovat za podmínky, že nejsou v rozporu se zákonem ani dobrými mravy. Dělení práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek na ty, které jsou stanovené zákonem a na ty, které jsou stanovené pouze vzorovými stanovami budu dále v mé práci hodně používat. Rád bych ovšem uvedl i jiná možná členění práv a povinností podle jiných kritérií. Někteří teoretici dělí práva a povinnosti člena společenství na obecné a zvláštní<sup>25</sup>. Za obecné považují ty práva a povinnosti, které plynou z obecné soukromoprávní úpravy vlastnického práva. Naopak zvláštní jsou podle nich ty, které jsou vlastní jen institutu vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a tím i členství ve společenství vlastníků. Já bych přidal ještě své vlastní členění na práva a povinnosti majetkové povahy a práva a povinnosti nemajetkové povahy. Dalo by se sice říct, že všechny práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek jsou majetkové povahy, protože každé z nich souvisí, i když některá jen zprostředkovaně, s vlastnictvím k bytu nebo nebytovému prostoru a tedy s majetkem. Já jsem ale měl spíše na mysli rozdělení na ty, které zakládají povinnost nebo právo na peněžitě plnění a na ty, které zakládají právo nebo povinnost k plnění nepeněžitěmu. Do první skupiny bych zařadil například povinnost platit příspěvek na náklady související se správou společných částí domu a pozemku. Naopak do druhé skupiny podle mého mínění patří právo hlasovat na schůzi shromáždění vlastníků jednotek. Shrnu-li výše uvedené, doporučil bych při tvorbě vlastních stanov převzít práva a povinnosti zakotvené ve vzorových stanovách, přizpůsobit jejich znění podmínkám a požadavkům konkrétního společenství a popřípadě doplnit je dalšími vlastními právy a povinnostmi, které jsou v souladu se zákonem a dobrými mravy.

---

<sup>23</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. s. 277.

<sup>24</sup> Viz bližší komentář k této problematice v části 3.6 této práce.

<sup>25</sup> DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. s. 200 a následující.

### **4.3 Výčet práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek**

V této části bych chtěl uvést vyčerpávající seznam práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek. Charakteristika každého z těchto práv a povinností bude obsahem další části této kapitoly. Při tvorbě výčtu jsem postupoval podle výše zmíněného dělení na práva a povinnosti, které jsou stanovené nebo odvoditelné ze zákona a na ty, které jsou stanovené pouze vzorovými stanovami.

#### **4.3.1 Práva člena stanovená zákonem**

Mezi práva člena společenství vlastníků jednotek, která jsou stanovená zákonem patří:

- práva vztahující se k vlastnictví jednotky,
- právo užívat společné části domu a pozemku, společná zařízení,
- právo podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto jinak,
- právo účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků jednotek,
- právo svolávat shromáždění vlastníků jednotek, v případech stanovených zákonem, respektive stanovami společenství,
- právo účastnit se shromáždění vlastníků jednotek a podílet se stanoveným způsobem na jeho rozhodování,
- právo volit do orgánů společenství vlastníků jednotek,
- právo být volen do orgánů společenství vlastníků jednotek, splňuje-li stanovené podmínky,
- právo vykonávat funkci orgánů společenství v případech upravených v ustanovení § 9 odst. 9 BytZ,
- právo domáhat se soudní ochrany,
- právo vlastníka jednotky uzavřít dohodu s vlastníky ostatních jednotek v domě o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy podle ustanovení § 5 odst. 6 BytZ a tím způsobit zánik společenství vlastníků jednotek.

#### **4.3.2 Práva člena stanovená pouze vzorovými stanovami**

K právům člena, která jsou zakotvena jen ve vzorových stanovách patří:

- právo předkládat společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění případných nedostatků,
- právo obdržet od společenství vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- právo nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

#### **4.3.3 Povinnosti člena stanovené zákonem**

Zde jsou povinnosti člena společenství stanovené nebo odvoditelné ze zákona:

- povinnost nezneužívat své vlastnictví na újmu práv druhých ani v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy,
- povinnost akceptovat omezení vlastnického práva k jednotce vyplývající z obecně závazných právních předpisů,
- povinnost dodržovat stanovy společenství a plnit usnesení a rozhodnutí orgánů společenství, pokud se týkají předmětu činnosti společenství a nejsou v rozporu se zákonem,
- povinnost oznámit nabytí vlastnictví jednotky a potřebné údaje společenství,
- povinnost podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto jinak,
- povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku včetně povinnosti hradit zálohy na tyto náklady řádně a včas,
- povinnost vykonávat funkci orgánů společenství v případech upravených v ustanovení § 9 odst. 9 BytZ,
- povinnost odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci a podnájemci jednotky a příslušníci jejich domácností,
- ručební povinnost – povinnost hradit částky, k jejichž úhradě je povinen z titulu ručení za závazky společenství,

- povinnost umožnit v zákonem daných případech přístup do jednotky,
- povinnost provádět úpravy jednotky v souladu se zákonem,
- povinnost hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- povinnost zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo znemožňoval výkon jejich práv.

#### **4.3.4 Povinnosti člena stanovené jen vzorovými stanovami**

Tyto povinnosti má člen společenství jen na základě vzorových stanov:

- povinnost řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
- povinnost předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- povinnost oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvku na správu domu a pozemku závislý též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

## **4.4 Charakteristika jednotlivých práv člena společenství**

### **4.4.1 Práva vztahující se k vlastnictví jednotky**

Jak jsem uvedl již výše, zákon o vlastnictví bytů umožňuje vyčlenit prostorově vymezené části budovy, které jsou samostatným předmětem vlastnictví. Jsou to vzhledem k jejich stavebnímu určení byty nebo nebytové prostory. Zákon o vlastnictví bytů je nazývá jednotkami. Právně je jednotka samostatným předmětem vlastnického práva, i když jí fakticky nelze oddělit od zbytku domu. K jednotce někdy náleží i její příslušenství. Jak výslovně uvádí ustanovení § 121 odst. 2 OZ: „příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.“ Jsou to například balkóny, lodžie nebo sklepní kóje určené k užívání výhradně s touto

jednotkou. Příslušenství jednotky má svůj význam hlavně vzhledem k stanovení podílu vlastníka jednotky na společných částech domu. Každý vlastník se okamžikem nabytí vlastnického práva k jednotce stává spoluvlastníkem společných částí domu, popřípadě pozemku a samozřejmě též členem společenství vlastníků jednotek, pokud ovšem společenství existuje. Členství ve společenství je tedy „věcněprávně“ spojeno s vlastnickým právem k jednotce<sup>26</sup>. Z toho vyplývá, že základním právem člena společenství vlastníků jednotek je vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru. Vlastnictví k jednotce je upraveno zvláštním zákonem, na který odkazuje ustanovení §125 OZ. Tímto zákonem je zákon o vlastnictví bytů.

Subjektem vlastnického práva k jednotce a teda členem společenství může být každý, kdo je obecně způsobilý být vlastníkem. Tím může být fyzická osoba, právnická osoba i stát. Jednotka může být ve výlučném vlastnictví jediné osoby, stejně tak může být v podílovém spoluvlastnictví i ve společném jmění manželů. Podíloví spoluvlastníci jednotky i manželé u společného jmění manželů mají postavení vlastníka jednotky a odpovídají vůči ostatním vlastníkům jednotek v domě společně a nerozdílně. Na jejich vzájemné vztahy se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku ovšem s tím, že jejich vztahy navenek k ostatním vlastníkům jednotek i třetím osobám jsou regulovány zákonem o vlastnictví bytů.

Obsahem vlastnického práva k jednotce je oprávnění jednotku držet, užívat a nakládat s ní. Oprávnění požívat plody a užítky vlastněné věci se podle mého názoru u vlastnictví bytů a nebytových prostor neuplatňuje, protože jen těžko lze považovat nájemné za plod nebo užitek bytu nebo nebytového prostoru.

Oprávněním držet byt nebo nebytový prostor je předpokladem k výkonu ostatních oprávnění vlastníka. Toto oprávnění je třeba chápat jako právo vlastníka mít byt nebo nebytový prostor ve své faktické moci.

---

<sup>26</sup> K tomu viz blíže část 2.6 kapitoly 2 této práce.

Oprávnění užívat byt nebo nebytový prostor je vlastně právem realizovat jeho užitnou hodnotu. Vlastník je z titulu svého vlastnického práva oprávněn užívat svou jednotku v zásadě jakýmkoliv způsobem. Při tomto užívání je ale omezen třeba tím, že nesmí narušit stejná práva druhých vlastníků jednotek v domě nebo taky stavebním určením jeho jednotky a jejím stavebním stavem. Vlastník bytu nebo nebytového prostoru jej nemusí užívat sám, osobně. Může na základě některých právních úkonů například smlouvy o výpůjčce nebo nájemní smlouvy přenechat užívání svého bytu nebo nebytového prostoru jiné fyzické nebo právnické osobě. Obsahem oprávnění užívat jednotku je také možnost nechat jednotku nevyužitou, to však jen v případě, že jejím neužíváním nejsou ohroženy práva a povinnosti vlastníků zbylých jednotek.

Oprávnění vlastníka s jednotkou disponovat zahrnuje právo k právním dispozicím a právo k dispozicím faktickým. Rozhodování o faktickém osudu jednotky je podle mě z povahy věci hodně omezeno nebo dokonce vyloučeno, protože vlastník se například nemůže sám rozhodnout, že jednotku zničí. K právním dispozicím s bytem nebo nebytovým prostorem patří právo převést své vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru na jinou osobu, odkázat ho závětí dědici, zřídit k němu věcné břemeno, zástavní právo nebo předkupní právo jako věcná práva, anebo přenechat ho k užívání někomu jinému.

K vlastnickému právu k bytu nebo nebytovému prostoru patří i oprávnění být jako vlastník označován, oprávnění být jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí a právo na to, aby se k němu všichni jako vlastníku chovali a nerušili ho ve výkonu jeho vlastnického práva. Naopak je podle mého mínění vyloučené byt nebo nebytový prostor, stejně jako nemovitost obecně, ztratit nebo opustit.

V neposlední řadě má vlastník bytu nebo nebytového prostoru právo na ochranu svého vlastnického práva. Právní prostředky k ochraně vlastnického práva proti neoprávněným zásahům kohokoliv poskytuje vlastníkovému občanský zákoník. Za podmínek uvedených v jeho ustanovení § 6 může vlastník použít svépomoc nebo požádat o předběžnou ochranu podle ustanovení § 5 OZ příslušný obecní úřad v případě, že došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu užívání bytu. Rád bych

podotkl, že svépomoc je v občanském právu tím nejkrajnějším řešením a je potřeba pořád pamatovat na skutečnost, že má být přiměřená. Například když vlastníka bytu v noci probudí kopání do vchodových dveří jeho bytu, samozřejmě má právo přiměřeným způsobem zásah do jeho vlastnického práva odvrátit například tím, že útočníka odstrčí a pohrozí mu policií. Rozhodně ale nemá právo po otevření dveří útočníka zastřelit. Jinak je k ochraně vlastnického práva příslušný soud a to na základě reivindikační žaloby, kterou se vlastník domáhá vyklizení bytu nebo nebytového prostoru, jestliže ho bez právního důvodu užívá jiná osoba nebo na základě zápůrčí žaloby, pro jiné případy protiprávního zásahu do vlastnických práv, než je neoprávněné užívání. Žaloba na vyklizení jednotky může být využita třeba v případě skončení nájmu, když nájemce odmítá jednotku opustit a dále ji užívá bez právního důvodu. Zápůrčí žalobou se dá chránit například proti obtěžování hlukem, nad míru přiměřenou poměrům. V tomto případě se bude žalobce domáhat, aby bylo žalovanému uloženo zdržet se jednání, kterým neoprávněně a vážně ohrožuje výkon jeho práva užívat jednotku. Obdobná práva na ochranu má vlastník jednotky jako spoluvlastník společných částí domu. Vlastník jednotky musí mít možnost bránit se i proti neoprávněným zásahům do práv vyplývajících ze spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Proto je podle mého soudu aktivně legitimován k podání zápůrčí žaloby na odvrácení tohoto neoprávněného zásahu.

Z vlastnického práva k jednotce ovšem neplynou jen práva. Vlastník jednotky má také povinnosti, což je vyjádřeno i v ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod slovy: „vlastnictví zavazuje“. Jedná se zejména o povinnost nezneužívat své vlastnictví na újmu práv druhých ani v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy a o povinnost akceptovat omezení vlastnického práva k jednotce vyplývající z obecně závazných právních předpisů. Těmto povinnostem vlastníka se budu věnovat v dalších částech<sup>27</sup> této kapitoly.

Na konci mého výkladu o vlastnickém právu k jednotce bych se ještě chtěl zastavit a upozornit na připravovanou novou právní úpravu vlastnictví bytů a nebytových

---

<sup>27</sup> Viz část 3.5.1 této práce.

prostorů. Velice závažnou je zcela nová úprava vymezení pojmu „společné části domu“ a „vymezené společné části domu“, která je podle mě protiústavní, jelikož zasahuje do vlastnického práva k jednotce. Balkony, lodžie, terasy, okna a okenice, výkladní skříně, zápraží a vstupní dveře do jednotky a jiné věci, které jsou užívány s příslušnou jednotkou a jsou podle platné právní úpravy její příslušenstvím by se měli podle připravovaného zákona stát „vymezenými společnými částmi domu“ ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek a to podle výše jejich podílů, zapsaných v katastru nemovitostí. To znamená, že z výlučného vlastnictví vlastníka jednotky by ze zákona přešli do spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Jde podle mého názoru o jasně protiústavní zásah do vlastnického práva. Jinak ale kladně hodnotím výslovné zakotvení práva vlastníka jednotky užívat jednotku spolu s jejími součástmi, dále společné části domu a pozemek v souladu s jejich účelovým určením.

#### **4.4.2 Právo užívat řádně společné části domu a pozemku i společná zařízení**

S vlastnickým právem k jednotce je neoddělitelně spojené i podílové spoluvlastnictví k společným částem domu někdy i pozemku. Toto spoluvlastnictví společných částí domu vzniká ze zákona okamžikem vzniku vlastnictví k jednotce. To stanoví výslovně ustanovení § 20 odst. 2 BytZ. Nejde o „obyčejné“ spoluvlastnictví podle občanského zákoníku, ale o zvláštní druh spoluvlastnictví založený zákonem o vlastnictví bytů, jehož právní poměry a atributy se řídí tímto speciálním zákonem<sup>28</sup>. Společnými částmi domu jsou podle ustanovení § 2 písm. g) BytZ části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, výtahy, hromosvody, společné antény a jiné. Kromě toho se za společné části domu považuje příslušenství domu, jako jsou například drobné stavby a společná zařízení domu, jako je například vybavení společné prádelny. Podíl na společných částech domu je akcesorický ve vztahu k vlastnickému právu k jednotce. Z toho vyplývá, že podílem na společných částech domu nelze samostatně disponovat, například nelze prodat podíl na společných

---

<sup>28</sup> PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2006. s. 31.

částech domu a jednotku si nechat ve vlastnictví, stejně nelze podíl na společných částech domu zastavit bez toho aby byla daná do zástavy i samotná jednotka.

Stejně jako má vlastník jednotky právo užívat svou jednotku, má spoluvlastník společných částí domu právo užívat tyto společné části. Takže dalším právem vlastníka jednotky, spoluvlastníka společných částí domu a člena společenství vlastníků jednotek je právo užívat společné části domu. V tomto užívání je ale omezen stejným právem ostatních spoluvlastníků společných částí domu. Není myslitelné, aby si jeden ze spoluvlastníků udělal na společné chodbě třeba sklad, protože tím by podle mého názoru ohrožoval nebo znemožňoval výkon oprávnění jiných spoluvlastníků společných částí domu, konkrétně oprávnění tyto společné části užívat.

V souvislosti s užíváním společných částí domu bych ještě rád podotkl, že teorie rozlišuje absolutně společné části domu a relativně společné části domu. Absolutně společné části domu jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě a teda všichni tito vlastníci mají právo je užívat. Naopak relativně společné části domu jsou předmětem podílového spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek v domě a proto oprávnění je užívat náleží jen jim. Relativně společnými částmi domu je například společná uzavíratelná předsíň dvou jednotek.

Právo užívat společné části domu není v zákoně výslovně stanoveno. Lze ho však dovodit ze samotného institutu spoluvlastnictví společných částí domu vyjádřeného v ustanovení § 8 odst. 1 BytZ ve spojení s ustanovením § 123 OZ a taky například z ustanovení § 2 písm. g) BytZ, kde je stanoveno, že společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání. Jinak je to ale v návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, kde je právo užívat společné části domu přímo zařazeno mezi práva vlastníka jednotky spolu s právem užívat pozemek.

Při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu jsou členové společenství povinni řídit se právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení. Tato povinnost je výslovně stanovena v ustanovení čl. XIV odst. 2 písm. d) vzorových stanov společenství vlastníků jednotek,

ale vyplývá i ze zákona, a to konkrétně z ustanovení § 415 OZ ve spojení s ustanovením § 3 odst. 1 BytZ. Ovšem já osobně bych doporučil výslovně ji uvést i ve vlastních stanovách společenství.

#### **4.4.3 Právo účastnit se veškeré činnosti společenství včetně práva podílet se na správě domu**

Dalším významným právem člena společenství vlastníků jednotek je právo podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto jinak. Toto právo jsem dovodil z ustanovení § 13 odst. 1 BytZ, kde je použita konstrukce: „vlastník se podílí na správě domu...“. I když to není stanoveno přímo, je podle mého názoru podíl vlastníka jednotky na správě domu jeho právem i povinností. Proto považuji za vhodnější formulaci předchozí právní úpravy (zák. č.52/1966 Sb.), která přímo stanovila, že se jedná o právo a povinnost vlastníka. Na tomto místě musím pochválit i formulaci návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, která také zakotvuje toto právo výslovně.

Ve skutečnosti nejde o správu celého domu, jak by se na první pohled mohlo zdát, neboť své jednotky si spravují jejich vlastníci sami. Správou domu je v tomto případě nutno rozumět správu, provoz a opravy společných částí domu a popřípadě pozemku. Také je třeba si uvědomit, že jde o správu a nikoliv o výkon správy. Ten provádí společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že nevzniklo, správce.

Rozsah práva vlastníka jednotky podílet se na správě domu je dán velikostí jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Velikost tohoto podílu je určena vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jeho jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Toto ustanovení zákona je ale dispozitivní, jelikož umožňuje, aby vlastníci jednotek uzavřeli dohodu, kterou tyto podíly na správě změní. Podle mého názoru je rozsah práva vlastníka jednotky podílet se na správě společných částí domu zákonem vyřešen spravedlivě a ustanovení o možné dispozici neschvaluji.

Úvahy některých teoretiků<sup>29</sup> o možnosti využít tohoto ustanovení v domech, kde jsou jednotky různé kvality odmítám, protože zde jde o správu společných částí domu a každý ze spoluvlastníků je vlastníkem ideálního podílu, který nemá vazbu na kvalitu a druh jednotky, ale jen na její podlahovou plochu.

Obsahem práva vlastníka jednotky podílet se na správě domu je oprávnění ukládat statutárnímu orgánu pokyny koncepční povahy, oprávnění kontrolovat činnost statutárního orgánu včetně oprávnění přístupu k informacím o činnosti a výdajích společenství. Oprávnění ukládat statutárnímu orgánu pokyny může jednotlivý vlastník realizovat jen na shromáždění vlastníků jednotek, zejména předkládáním návrhů nebo hlasováním. Podle mého názoru totiž není možné, aby se statutární orgán společenství řídil příkazy jednotlivých vlastníků jednotek. Takovým pokynem může být například rozhodnutí, že výkonem správy společných částí domu bude pověřen správce, nebo rozhodnutí o pojištění domu. Oprávnění kontrolovat činnost statutárních orgánů může být realizováno na shromáždění, kde se potřebná většina členů společenství usnese, aby statutární orgán podal správu o své činnosti.

Dlouho jsem přemýšlel na rozdílem mezi právem účastnit se veškeré činnosti společenství a právem podílet se na správě domu a myslím si, že prvně uvedené právo člena společenství je širší a druhé právo je jen jednou z jeho součástí. Totiž správou společných částí domu a pozemku nemusí být nutně vyčerpán celý předmět činnosti společenství a členové společenství mají právo účastnit se i těchto dalších činností, tj. rozhodovat o nich a popřípadě jejich výkon kontrolovat. Mezi tyto další činnosti patří zejména provozování společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek nebo také nájem jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Na druhé straně v případě, že společenství vlastníků jednotek nevznikne, je přirozené, že vlastníci jednotek nemají právo účastnit se veškeré činnosti společenství, žádné společenství neexistuje. Právo podílet se na správě společných částí domu jim ale zůstává. Z tohoto důvodu jsem se

---

<sup>29</sup> FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3.vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s. 152.

rozhodl ve své práci tyto práva rozlišovat a uvést ve výčtu práv každé z nich jako samotné právo.

Návrh nového zákona o vlastnictví bytů výslovně zavádí právo vlastníka jednotky: „rozhodovat o hospodaření se společnými částmi domu a pozemku a podílet se na správě domu a pozemku v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu“. Toto ustanovení považuji za nesporný přínos.

#### **4.4.4 Právo svolávat shromáždění vlastníků jednotek, v případech stanovených zákonem, respektive stanovami společenství**

Společenství má podle ustanovení § 11 odst. 1 BytZ alespoň jednou ročně konat shromáždění vlastníků jednotek. Toto shromáždění svolává povinně výbor společenství nebo pověřený vlastník. V případech předvídaných ustanovením § 9 odst. 9 BytZ povinnost svolat shromáždění přechází na vlastníka jednotky, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu přesahuje nejméně jednu polovinu. Pokud takýto vlastník ve společenství není, přechází povinnost svolat shromáždění na vlastníky jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. V každém z těchto případů svolává shromáždění vlastníků jednotek, dá se říct výkonný orgán společenství, nebo osoby plnící jeho funkce. Ale co dělat v případě, kdy je potřeba projednat na shromáždění důležitou věc a výkonný orgán ho nesvolá, v horším případě ani svolat nechce. Zákon o vlastnictví bytů pamatuje i na tuto možnost a dává právo svolat shromáždění ve svém ustanovení § 11 odst. 1 i vlastníkům jednotek, resp. členům společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Tedy je potřeba minimálně tolik vlastníků, kteří vlastní tolik jednotek, že součet podlahové plochy jimi vlastněných jednotek činí alespoň jednu čtvrtinu podlahové plochy všech jednotek v domě. Tito vlastníci mají především právo dát výkonnému orgánu společenství závazný podnět ke svolání shromáždění. V případě, že tento orgán po přijetí takového podnětu shromáždění nesvolá, mají právo svolat shromáždění sami tito vlastníci jednotek, mající nejméně jednu čtvrtinu všech hlasů. Myslím si, že toto právo mají vlastníci jednotek a vlastně členové společenství i v případě svolávání prvního shromáždění, pro případ, že ho nesvolá ve stanovené lhůtě původní vlastník. Argumentuji hlavně tím, že nejde zůstat v pasivitě jen proto, že tuto situaci výslovně neřeší zákon. Jinak by bylo možné,

že společenství vznikne ale nedojde nikdy ke svolání shromáždění třeba z důvodu, že původní vlastník již zemřel. Takový výklad je podle mého názoru v rozporu se zdravým rozumem. Právo svolávat shromáždění mají členové společenství i podle návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Toto právo bylo dokonce přiznáno členům společenství, kteří mají dohromady více než jednu desetinu hlasů všech členů společenství, což považuji za správný krok a to hlavně z důvodu, že podnítit diskuzi na shromáždění by měla mít i takováto menší skupina členů.

#### **4.4.5 Právo účastnit se shromáždění vlastníků jednotek a podílet se stanoveným způsobem na jeho rozhodování**

##### 4.4.5.1 Obecný výklad

Právo účastnit se shromáždění vlastníků jednotek a podílet se stanoveným způsobem na jeho rozhodování je podle mého názoru jedním z nejvýznamnějších práv člena společenství, protože právě na shromáždění se rozhoduje o nejdůležitějších věcech, které patří do předmětu činnosti společenství. Právo je výslovně formulováno v ustanovení čl. XIV odst. 1 písm. b) vzorových stanov, ale je přímo a jednoduše odvoditelné i z ustanovení § 9 odst. 8 a 12 BytZ a zejména ustanovení § 11 odst. 2 BytZ. Domnívám se, že toto právo je jakýmsi širším pojmem obsahujícím souhrn množství dalších oprávnění. Dále se pokusím vyjmenovat alespoň ty nejpodstatnější. Každý člen společenství má podle mého mínění právo na to, aby alespoň jednou ročně bylo svoláno shromáždění, tak jak je to stanoveno zákonem o vlastnictví bytů. Řekl bych, že každý člen společenství má také právo vyžadovat na původním vlastníku svolání první schůze shromáždění a v případě, že jeho žádost nebude vyslyšena, právo spolu s dalšími členy společenství toto shromáždění svolat. Každý člen společenství má dále právo být na shromáždění řádně a včas pozván s informací o jeho programu a s poskytnutím možnosti seznámit se s podklady pro jeho jednání. Nesporně sem patří i právo člena společenství spolu s dalšími členy žádat o zařazení určitého bodu na program jednání shromáždění. Každý člen společenství má samozřejmě i právo účastnit se jednání tohoto nejvyššího orgánu společenství, předkládat na něm návrhy a podněty, vyjadřovat se k předneseným návrhům a zejména právo hlasovat na něm.

#### 4.4.5.2 Právo být informován o konání shromáždění

O svolání shromáždění musí být všichni členové společnosti svolávajícím vždy informováni způsobem stanoveným v přijatých stanovách společnosti. Každý člen společnosti má totiž právo na to, aby se o konání shromáždění dozvěděl, bez ohledu na to zda má v úmyslu se ho zúčastnit nebo nikoli a bez ohledu na to, zda se účastnil předchozích shromáždění. V případě eventuálního sporu o platnost usnesení společnosti bude soud nejdříve zjišťovat zda byly dodrženy formalities svolávání shromáždění. Nebylo-li shromáždění svoláno řádně, respektive se vlastníci jednotek nemohli dozvědět o svolání tohoto shromáždění, pak všechna přijatá usnesení budou soudem z těchto formálních důvodů zrušena. Osobně doporučuji, aby vlastní stanovy společnosti přebraly ustanovení čl. VII odst. 7 a 8 vzorových stanov, jelikož tyto formulace považuji za přesné a výstižné, popřípadě je upravily podle potřeb konkrétního společnosti. Podle ustanovení vzorových stanov se shromáždění svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společnosti, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce. Domnívám se, že při dodržení tohoto postupu není pochyb o tom, že každý člen společnosti byl řádně seznámen s konáním shromáždění. Dále vzorové stanovy uvádí, že písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce by se mělo uvést zejména datum, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společnosti seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud tedy nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. K těmto ustanovením není co dodat, snad jen doporučení aby byly dodržovány i v případě, když nejsou obsaženy v přijatých stanovách společnosti.

#### 4.4.5.3 Právo účastnit se jednání shromáždění

Právo být řádně pozván na shromáždění je předpokladem k realizaci dalšího práva člena společnosti a to práva účastnit se jednání shromáždění. Stejně jak nelze člena společnosti na shromáždění vlastníků jednotek nepozvat, nelze ho podle mého soudu ani z jednání shromáždění svévolně vyloučit. Právo vyloučit člena společnosti z jednání shromáždění kvůli tomu, že ruší toto jednání takovým způsobem, že znemožňuje jeho řádný průběh, považuji za velmi diskutabilní. Na jedné straně každý

vlastník má právo účastnit se shromáždění, na druhé je ale nemyslitelné, aby jeden vlastník opakovaně a schválně znemožnil diskuzi a rozhodování o důležité otázce. Proto se přikláním k názoru, že shromáždění může v odůvodněných, závažných a nejlépe stanovami předpokládaných případech svým usnesením vyloučit člena společenství ze svého jednání. Nemůže ho ovšem vyloučit i z hlasování. Jedná se například o situaci, kdy bude člen společenství kvůli opilosti a výtržnictví vykázán nebo dokonce vyveden z místnosti, ve které se koná shromáždění. V tomto případě mu musí být následně poskytnuty všechny podstatné informace o jednání a rovněž možnost hlasovat pro nebo proti návrhu, popřípadě se hlasování zdržet. To platí i za situace, kdy hlasy ostatních přítomných členů společenství stačí k přijetí návrhu a hlas vyloučeného vlastníka již o ničem nerozhoduje.

#### 4.4.5.4 Právo hlasovat na shromáždění

Konečně se dostávám i k nejdůležitější součásti práva podílet se stanoveným způsobem na rozhodování společenství, kterou je právo hlasovací. Na shromáždění může hlasovat jen vlastník jednotky nebo jím zmocněná osoba. Právo hlasovat na shromáždění je právem vlastníka jednotky a člena společenství. Z toho vyplývá, že on sám musí prokázat, že je vlastníkem jednotky a tedy osobou oprávněnou k hlasování. Nejlépe to může doložit výpisem z katastru nemovitostí, v němž je jako vlastník uveden. Do té doby, než bude proveden vklad vlastnického práva vlastníka jednotky do katastru nemovitostí, nemůže na shromáždění vykonávat hlasovací právo. Nemůže hlasovat i když je zcela jasné, že vlastnické právo mu bude do katastru vloženo ke dni předcházejícímu den konání shromáždění vlastníků jednotek. Jedinou možností je, aby prokázal své vlastnictví jiným způsobem, což je možné například při vydražení jednotky předložením pravomocného rozhodnutí soudu a dokladu o zaplacení nejvyššího podání<sup>30</sup>. V případě smluvního převodu bytu nebo nebytového prostoru bych doporučil dohodnout přímo ve smlouvě, která osoba bude vykonávat hlasovací právo na shromáždění vlastníků jednotek. Jiným řešením tohoto problému by bylo, aby převodce vystavil nabyvateli do doby než bude nabyvatel zapsán v katastru nemovitostí jako

---

<sup>30</sup> PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2006. s. 106.

vlastník, písemnou plnou moc k jeho zastupování při výkonu hlasovacího práva na shromáždění vlastníků jednotek.

Hlasovací právo každého člena společenství má stejné vlastnosti, ale může mít rozdílný rozsah. Jak stanoví ustanovení § 11 odst. 3 BytZ při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na absolutně společných částech domu. Jestliže člen společenství vlastní více jednotek, pak má hlasovací právo dané součtem všech podílů na absolutně společných částech domu přináležejících k jednotkám v jeho vlastnictví. Myslím si, že je to logické a správné, ale zároveň dodávám, že jiným způsobem je tento problém řešen například ve francouzské úpravě, kde žádný z vlastníků jednotek nesmí mít více než 50% všech hlasů. V Ontariu má naopak každý vlastník za každou jednotku v jeho vlastnictví jen jeden hlas.

Ve všem kromě rozsahu je pak hlasovací právo všech vlastníků jednotek shodné. Jak jsem uvedl již výše, hlasovací právo každého člena společenství je „věcněprávně“ spojeno s vlastnictvím jednotky. Samostatný převod jednotky bez hlasovacího práva nebo jen hlasovacího práva bez jednotky je nemožný a byl by podle mě od počátku absolutně neplatný. Nicotná by byla podle mého názoru i dohoda měnící „váhu hlasu“ člena společenství při hlasování na shromáždění. Tím myslím například dohodu stanovící, že každý z členů by měl jen jeden hlas a hlasy by měly stejnou váhu. To platí i pro ustanovení stanov nebo rozhodnutí kteréhokoliv orgánu společenství. Hlasovací právo člena společenství je nedílné. Člen společenství nemůže být při hlasování „z části pro návrh usnesení a z části proti němu“. Takový výkon hlasovacího práva považuji za absolutně neplatný kvůli neurčitosti vůle. Na člena společenství takto hlasujícího by se hledělo jako kdyby nehlasoval. Je nepochybné, že člen společenství nesmí být k výkonu hlasovacího práva donucován. Stejně je podle ustanovení § 574 odst. 2 OZ absolutně neplatná dohoda, kterou se člen společenství vzdává svého hlasovacího práva „pro budoucnost“. Hlasovací právo člena společenství nelze omezit a to dokonce ani v případě, že by se hlasovalo o jeho setrvání ve funkci člena orgánu společenství. To považuji za nesprávné, jelikož právě tenhle člen společenství by mohl vahou svých hlasů zabránit přijetí takového usnesení. Platná právní úprava by si měla vzít za vzor třeba úpravu rakouskou. Ta v případech, kdy hrozí střet zájmů některého vlastníka se

zájmy ostatních vlastníků jednotek na řádné správě domu, hlasovací právo tohoto vlastníka ad hoc suspenduje.

#### 4.4.5.5 Hlasovací právo podílových spoluvlastníků a manželů

Hlasování se může zkomplikovat v případě, že je jednotka v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo ve společném jmění manželů. Jak uvádí ustanovení § 9 odst. 5 BytZ spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství. To zákon rozvádí vzhledem k hlasovacímu právu v ustanovení § 11 odst. 3 BytZ, kde je uvedeno, že spoluvlastníci jednotky mají postavení jediného vlastníka jednotky. I když to není zákonem o vlastnictví bytů výslovně stanoveno, společnými členy společenství jsou i manželé. Stejně jako podíloví spoluvlastníci i oni mají postavení jediného vlastníka jednotky a z toho důvodu jen jeden hlas.

U podílového spoluvlastnictví zásadně platí úprava ustanovení § 139 odst. 2 a 3 OZ, podle které o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů počítanou podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů. U společného jmění manželů je to obtížnější, jelikož podle ustanovení § 145 odst. 2 OZ obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění může vykonávat každý z manželů, ale v ostatních případech je potřebný souhlas obou, jinak je právní úkon relativně neplatný. Z výše uvedeného vyplývá, že při hlasování shromáždění o obvyklých věcech, kde stačí vůle většiny a není potřeba souhlasu všech vlastníků jednotek v domě, je hlas za jednotku odevzdán, pokud se pro to vyslovila většina hlasů podílových spoluvlastníků jednotky počítaná podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na jednotce. Pokud jde o manželé mající jednotku ve svém společném jmění, je potřeba vzhledem k tomu, že jde o obvyklou správu majetku, souhlasu jediného z nich. V případě, že by byl jeden z manželů „pro“ a druhý „proti“, k platnému odevzdání hlasu za jednotku by nedošlo, jelikož zde se podle mého soudu jedná o neurčitost vůle. Naopak když jde o hlasování shromáždění o otázkách, kdy je požadován souhlas všech vlastníků jednotek v domě, je potřeba podle mého názoru a názorů některých teoretiků<sup>31</sup> souhlasu také všech

---

<sup>31</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. s. 207.

podílových spoluvlastníků jednotky a obou manželů. Argumentoval bych tím, že smyslem ustanovení, ve kterých zákon o vlastnictví bytů vyžaduje souhlasu všech vlastníků jednotek v domě, je chránit vlastnické právo každého z vlastníků. A spoluvlastnické právo je chráněno stejně jako právo vlastnické.

#### 4.4.5.6 Výkon hlasovacího práva člena společenství – právnické osoby

Vlastníkem jednotky může být i právnická osoba. Problém při hlasování může nastat v případě, kdy jejím jménem jedná podle stavu zápisu v obchodním nebo jiném veřejném rejstříku nebo podle jejího zakladatelského či jiného dokumentu vždy společně nejméně dva členové statutárního orgánu. Myslím si, že v takovém případě by si právnická osoba měla zvolit jediného zástupce, který by za ní hlasoval. Lze jen těžko připustit, aby za právnickou osobu jednalo na shromáždění společně dvě a více osob.

#### 4.4.5.7 Výkon hlasovacího práva zmocněnci vlastníků jednotek

V praxi vznikají velmi složité otázky v souvislosti se zmocněnci vlastníků jednotek. Samozřejmě není zakázáno, aby se vlastník jednotky dal na shromáždění zastupovat jiným vlastníkem jednotky nebo třetí osobou. V českém právním řádu platí zásada „co není zakázáno, je dovoleno“. Možnost zastoupení připadá v úvahu zejména u starších nebo nemocných členů společenství a u těch členů, kteří jsou v době konání shromáždění mimo své bydliště. Je ale možné, aby si vlastník dvou nebo více jednotek zvolil dva a více zástupců, vždy jednoho k výkonu hlasovacího práva spojeného s jednou určitou jednotkou? Moje odpověď zní „ano“. Vždyť každá jednotka je samostatným předmětem vlastnického práva. Je dále možné, aby si dva nebo více vlastníků jednotek určilo společného zmocněnce? Na tuto otázku také odpovídám kladně, jelikož nelze předem dovozovat, že by mezi jednotlivými vlastníky existovala kolize zájmů. Konečně je možné, aby se vlastník jednotky zúčastnil jednání shromáždění a zároveň zde byl přítomen i jeho zmocněnec? Na tuto otázku již musím odpovědět záporně. V tomto případě podle mě již nejde o zmocněnce vlastníka, ale jen o jakousi třetí osobu. Smyslem institutu zastoupení je umožnit účast a hlasování na jednání shromáždění osobám, které se osobně zúčastnit nemohou nebo nechtějí.

Závěrem bych dodal jedině: některé aspekty hlasovacího práva, zejména zastoupení při hlasování by měly být výslovně upraveny zákonem. Předešlo by se tím zbytečným výkladovým potížím.

#### **4.4.6 Právo volit a být volen do orgánů společenství vlastníků jednotek, splňuje-li stanovené podmínky**

Toto právo je výslovně uvedeno v ustanovení čl. XIV odst. 1 písm. c) vzorových stanov, ale má svůj základ i v ustanovení § 9 odst. 12 BytZ ve spojení s ustanovením §11 odst. 3 BytZ. Aktivní volební právo, tj. právo volit členy orgánů společenství má každý vlastník jednotky v domě. Tohoto práva nemůže být žádným způsobem zbaven. Je jen na něm, jestli přistoupí k jeho výkonu, tj. zúčastní se hlasování shromáždění a odevzdá platně svůj hlas konkrétnímu kandidátovi. To platí nejen pokud jde o volbu orgánu společenství zejména výboru nebo kontrolní komise, ale i pro doplňovací volby v případě, kdy by se v orgánu společenství z jakýchkoliv důvodů uvolnilo místo. Člen společenství má právo volit, ale i právo odvolávat členy orgánu nebo celý orgán, jsou-li pro to důvody. Jak vyplývá z výše uvedeného, člen společenství realizuje své aktivní volební právo prostřednictvím hlasování na shromáždění vlastníků jednotek. Navíc, je-li sám členem voleného orgánu, jenž je oprávněn volit či jmenovat jiný orgán, pak je ze své funkce člena takového orgánu oprávněn volit, resp. jmenovat příslušný orgán. Dokáží si představit například situaci, kdy stanovy předpokládají existenci pomocného orgánu výboru, jako je kupříkladu osoba provádějící příjem a vyřizování stížností a podnětů vlastníků. Tato osoba by byla podle stanov volena výborem z členů společenství a za výkon její funkce by nesl odpovědnost samotný výbor. Nebo se může jednat o situaci, kdy výbor volí z vlastních řad svého předsedu podle ustanovení § 9 odst. 13 BytZ.

Od práva volit členy orgánů společenství je třeba odlišovat právo být volen do funkce člena určitého orgánu. Jedná se o tzv. pasivní volební právo. Právo být volen do orgánů společenství má každý člen společenství, který je starší 18let a má plnou způsobilost k právním úkonům. Právo být členem orgánu společenství je zcela správně a logicky

omezeno plnoletostí. Toto omezení není výslovně stanoveno zákonem, ale vyplývá z ustanovení čl. VI odst. 2 vzorových stanov. V mém průzkumu stanov<sup>32</sup> jsem se nepotkal s jediným společenstvím vlastníků jednotek, které by toto ustanovení vzorových stanov nepřevzalo do stanov vlastních. Toto omezení není zpochybňováno ani odbornou veřejností a zakotvuje ho výslovně i návrh nového zákona o vlastnictví bytů. Stanovy společenství mohou určit další požadavky, které musí splňovat osoba ucházející se o funkci člena orgánu společenství nebo překážky výkonu této funkce. Mám za to, že být volen do orgánu společenství je jen právem člena, nikoliv jeho povinností. Nesmí být k výkonu funkce nucen a proto bych doporučil, aby před samotným hlasováním byl dotázán, zda v případě zvolení funkci přijímá.

#### **4.4.7 Právo a povinnost vykonávat funkci orgánů společenství v případech upravených v § 9 odst. 9 BytZ**

Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastníci tolik jednotek, že součet podlahové plochy jím vlastněných jednotek činí více než jednu polovinu součtu podlahových ploch všech jednotek v domě. V případě, že takový majoritní vlastník ve společenství není, plní funkci statutárního orgánu vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Jsou to všichni vlastníci, kterým bylo ke dni vzniku společenství vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo k jednotce a to i přesto, že se o tomto vkladu dozvěděli až později. Vklad se provádí ke dni podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Vykonávat funkci výkonných a statutárních orgánů společenství je podle mého názoru jejich právem, ale i povinností. Členové těchto „náhradních“ orgánů nesou z titulu svého „prvního“ vlastnictví a bez ohledu na jejich vůli také odpovědnost za plnění povinností statutárního orgánu společenství. Já osobně s tímto dočasným řešením nesouhlasím, jelikož statutárním orgánem by v tomto případě mohl podle mého výkladu být i člověk, který již vůbec není členem společenství. Mohlo by to nastat, kdyby vlastník jednotku prodal mezi dnem vzniku společenství a datem konání prvního shromáždění, které bylo řádně svoláno, ale nesešlo se. Návrh nové

---

<sup>32</sup> Viz část 3.6 této práce.

právní úpravy z dílny ministerstva pro místní rozvoj s existencí těchto „náhradních“ orgánů již nepočítá, což je způsobeno navrhovaným novým způsobem vzniku společenství.

#### **4.4.8 Právo domáhat se soudní ochrany svých práv**

Toto právo ve své nejobecnější rovině vychází z Listiny základních práv a svobod, konkrétně z ustanovení čl. 36 odst. 1, které stanoví: „Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.“ Každý vlastník jednotky má právo na ochranu svého vlastnického práva soudem<sup>33</sup>, jak stanovuje občanský zákoník. Mimo toho má právo obrátit se na soud se žalobou na neplatnost usnesení shromáždění společenství, se žalobou na neplatnost stanov, s návrhem podle ustanovení § 11 odst. 3 BytZ nebo s návrhem podle ustanovení § 14 BytZ. Někteří autoři do tohoto výčtu zařazují i právo podat k soudu žalobu na neplatnost rozhodnutí jiného orgánu společenství, například výboru<sup>34</sup>.

Dříve než přikročím k dalšímu výkladu o právu na soudní ochranu práv člena společenství, považuji za potřebné vyjasnit teoretický problém, který je předmětem sporů odborné veřejnosti. Jde o otázku, zda zákon o vlastnictví bytů ve svém ustanovení § 11 odst. 3 obsahuje jedinou možnost jak se může nespokojený člen společenství bránit proti usnesení shromáždění, kterému je jinak povinen se podřítit a respektovat ho. Obdobné řešení obsahuje i obchodní zákoník ve svém ustanovení § 242, pokud jde o bytová družstva. Nebo existuje i řešení jiné, spočívající v možnosti napadnout rozhodnutí shromáždění žalobou podle § 80 písm. c) OSŘ. A tedy první způsob je speciálním řešením speciálního zákona, které stojí vedle dalšího, obecného řešení. Pro první variantu svědčí argument, že společenství vlastníků jednotek je speciální právnickou osobou, se speciálním předmětem činnosti stanoveným závazně zákonem,

---

<sup>33</sup> Viz část 3.4.1 této práce.

<sup>34</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. s. 288.

vzniká povinně ze zákona k určitému konkrétnímu účelu, a proto by měla být v co nejširší možné míře zachována její funkčnost. Aby nebyli vlastníci jednotek úplně bez ochrany zavádí se v ustanovení § 11 odst. 3 BytZ speciální způsob, jak se lze domoci nápravy rozhodnutí shromáždění<sup>35</sup>. Argumentem podporujícím druhou variantu, se kterou mimochodem souhlasím, je, že ustanovení § 11 odst. 3 BytZ dopadá na malý okruh možných případů. Vždyť právo na soudní ochranu práv je zaručeno v čl. 36 odst.1 Listiny základních práv a svobod každému<sup>36</sup>. Umožnit bránit se jen přehlasovanému vlastníku v důležitých otázkách a nikomu jinému by bylo podle mého názoru porušením tohoto principu, zakotveného přímo v ústavním pořádku. V případě, že by tato možnost neexistovala, neumím si představit možnost, jak by se měl člen společenství bránit například proti usnesení shromáždění, které nebylo přijaté potřebnou většinou, nebo usnesení shromáždění, na které vůbec nebyl pozván. V neposlední řadě argumentuji také tím, že když je možnost napadnout usnesení nejvyššího orgánu právnické osoby dáno u jiných právnických osob, proč ne také u společenství vlastníků jednotek. Po zvážení výše uvedeného se osobně přikláním k druhé variantě a proto budu v mé práci dále rozebírat i právo podat žalobu na neplatnost usnesení shromáždění společenství.

Tuto nepřehlednou situaci se pokouší řešit připravovaný návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který zavádí právo každého člena společenství domáhat se u soudu vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění. Tuto úpravu považuji za zcela vyhovující a odstraňující veškeré pochybnosti vzniklé u tohoto problému.

#### 4.4.8.1 Žaloba na neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek

Jedná se o případ určovací žaloby obecně upravené v ustanovení § 80 písm. c) OSŘ. Toto ustanovení umožňuje, aby bylo žalováno na určení existence určitého právního vztahu či práva anebo na určení neexistence určitého právního vztahu či práva. Určení

---

<sup>35</sup> FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3.vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s. 143s

<sup>36</sup> Dále k tomu viz DVORÁK, T. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí. *Právní fórum*, 2004, č.11, s. 42.

existence práva nebo právního vztahu soudem je v tomto případě pouze deklaratorní a má proto účinky *ex tunc*. U společenství vlastníků jednotek tedy jde o to, aby soud rozhodl zda usnesení shromáždění zakládající právo, povinnost nebo právní postavení bylo přijato v souladu s obecně závaznými právními předpisy a stanovami společenství nebo nikoli, a proto je od počátku neplatné. Soud bude v konkrétním případě zkoumat zda má usnesení shromáždění všechny náležitosti právního úkonu podle ustanovení § 37 a následujících OZ. Podle mého mínění je usnesení shromáždění právním úkonem, jelikož jde o projev vůle společenství vlastníků jednotek (ten je učiněn jeho nejvyšším orgánem) směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují, jak to stanoví § 34 OZ. Kromě toho se bude soud zabývat také tím, jestli bylo shromáždění svoláno řádně, tj. způsobem a ve lhůtách stanovených zákonem o vlastnictví bytů a stanovami společenství, jestli bylo shromáždění při přijímání tohoto usnesení vůbec usnášeníschopné a přijalo usnesení potřebnou většinou hlasů, tak jak stanovuje zákon o vlastnictví bytů, a jestli shromáždění vlastníků jednotek probíhalo řádně, tj. takovým způsobem, který nebudí pochybnosti o určitosti a srozumitelnosti jím přijatých rozhodnutí. Podmínkou úspěšnosti určovací žaloby je naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení což je stanoveno výslovně v ustanovení § 80 písm. c) OSŘ. Právní zájem zde znamená, že bez požadovaného určení by bylo právo žalobce ohroženo, anebo by jeho právní postavení zůstalo nejisté. To musí žalobce tvrdit i prokázat. Nedostatek právního zájmu u žalobce by vedl k zamítnutí žaloby soudem<sup>37</sup>. K zamítnutí žaloby vede i nedostatek věcné legitimace. Má-li být žalobce se svou žalobou úspěšný, musí být dána jak aktivní věcná legitimace žalobce, tak pasivní věcná legitimace žalovaného. Věcná legitimace je stav plynoucí z hmotného práva, má ale význam při uplatňování tohoto práva před soudem. Lze říci, že věcně legitimován je ten, kdo podle hmotného práva je skutečně nositelem tvrzeného subjektivního práva či tvrzené subjektivní povinnosti, o nichž soud rozhoduje<sup>38</sup>. O pasivní legitimaci v našem případě není pochyb. Pasivně legitimováno je společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba. To vyplývá i z rozhodování

---

<sup>37</sup> K tomu viz více BUREŠ, J.; DRÁPAL, L.; MAZANEC, M. *Občanský soudní řád, komentář – I.díl*. 7. vydání. Praha: C.H.BECK, 2006. s. 356 a následující.

<sup>38</sup> tamtéž

soudů<sup>39</sup>. Aktivně věcně legitimována je podle mého názoru kromě členů společenství i každá třetí osoba, která prokáže, že usnesení shromáždění společenství se přímo dotýká její práv a povinností. Věcně příslušným k řízení v prvním stupni je podle mého názoru, jako ve všech věcech týkajících se společenství vlastníků jednotek, krajský soud podle ustanovení § 9 odst. 3 písm.w) OSŘ. To potvrzuje i judikatura<sup>40</sup>. Problém v tomto případě spatřuji ve lhůtě, ve které se žalobce může domáhat určení neplatnosti usnesení shromáždění. Myslím si, že tuto otázku by měl soud posoudit jako součást naléhavého právního zájmu žalobce, jelikož takovýto zájem by byl těžko dán u usnesení shromáždění starého třeba 5 let.

#### 4.4.8.2 Žaloba na neplatnost stanov

Žalobu na určení neplatnosti stanov může podat každá osoba, jež na určení osvědčí naléhavý právní zájem. Jelikož stanovy jsou také schvalovány usnesením shromáždění, použije se na řízení o jejich neplatnost žaloba a postup obdobný jako u žaloby na neplatnost usnesení shromáždění společenství. V tomto ohledu odkazují na část 3.4.8.1 této kapitoly. Připomněl bych ještě, že nejbližšími ustanoveními vztahujícími se k neplatnosti stanov jsou ustanovení o neplatnosti právních úkonů. Uplatní se proto zásady obsažené v ustanoveních § 37 až 40 OZ. Rád bych ještě dodal, že v případě neplatnosti části stanov není podle mého názoru neplatný celý tento dokument. Vyplývá to i ze vzorových stanov, podle nichž neobsahují-li schválené stanovy některou z povinných náležitostí, vyjmenovaných v ustanovení § 9 odst. 4 BytZ, řídí se právní poměry společenství v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov. Takže společenství vlastně nezůstává bez stanov ani jedinou minutu své existence, jelikož se používají stanovy vzorové.

#### 4.4.8.3 Žaloba na neplatnost rozhodnutí jiného orgánu společenství

Na tomto místě se dostávám k jednomu z nejdiskutovanějších a nejkontroverznějších problémů celé problematiky společenství vlastníků jednotek. Existují názory, že rozhodnutí výboru společenství je vnitřním úkonem orgánů společenství, do něhož

---

<sup>39</sup> Viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 8.3.2005 sp.zn. č.I ÚS 646/04

<sup>40</sup> Viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15.1.2008 sp.zn. Ncp 2702/2007

nelze z vnějšku zasahovat. To já rezolutně odmítám, protože na koho se pak mají obrátit členové společenství, kterých na základě jejich zákonné ručební povinnosti za závazky společenství vlastně výbor zavázal k splácení obrovského úvěru bez jejich vůle nebo dokonce proti ní. Vždyť takoví vlastníci mají ustanovením čl. 36 Listiny základních práv a svobod také zaručeno právo na soudní ochranu svých práv. Proto jim podle mého názoru přísluší právo podat k soudu žalobu na určení neplatnosti takového úkonu společenství podle ustanovení § 80 písm. c) OSŘ. Na rozdíl od usnesení shromáždění, zde není ani pochyb o tom, že se jedná o právní úkon právnické osoby, jelikož ho učinil její statutární orgán. Nezůstává nám nic jiného než počkat jak se k tomuto problému postaví soudy.

#### 4.4.8.4 Návrh podle ustanovení § 11 odst. 3 BytZ

Ustanovení § 11 odst. 3 BytZ zní: „...Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.“ Zákon o vlastnictví bytů tedy myslí na situace, kdy o nějaké otázce nebude možno rozhodnout, protože se shromáždění při hlasování dostalo do bezvýchodiskové situace, ale zároveň jde o věc aktuální k jejímuž přijetí jsou věcné důvody. Stejně předpokládá situaci, že shromáždění sice o důležité věci rozhodne, ale některý z vlastníků bude přehlasován. V určitých případech je potřebné chránit i tohoto přehlasovaného vlastníka před svévůli většiny. V obou případech vzniká členu společenství přímo ze zákona o vlastnictví bytů právo na soudní ochranu, tj. možnost podat žalobu k soudu.

V prvním případě je řešena situace, kdy dojde při hlasování na shromáždění k rovnosti hlasů nebo se nedosáhne potřebné většiny nebo dohody. Ve všech těchto situacích je na shromáždění navrženo určité usnesení nebo dohoda. Toto usnesení není přijato potřebnou většinou členů společenství, ať už proto, že se na shromáždění nedostavil jejich potřebný počet nebo kvůli jejich nesouhlasu s tímto návrhem. V případě dohody měli s návrhem souhlasit všichni členové společenství, ale nestalo se tak. Mohlo to nastat opět z výše uvedených důvodů. Ve všech těchto případech dává zákon možnost

kterémukoliv z členů společenství (i hlasujcímu pro, i přehlasovanému, dokonce i tomu, jenž se hlasování nezúčastnil) domáhat se vydání soudního rozhodnutí, jímž by byl souhlas ostatních členů společenství soudem nahrazen a usnesení tím pádem přijato. Toto rozhodnutí soudu má konstitutivní povahu. Člen společenství se může obrátit na soud ve lhůtě 6 měsíců ode dne, v němž bylo o návrhu na shromáždění hlasováno, ale usnesení nebylo přijato. Tuto lhůtu dovozují systematickým výkladem z čtvrté věty ust. § 11 odst. 3 BytZ. Na její použití se odborná veřejnost vzácně shoduje<sup>41</sup>. Jedná se o lhůtu prekluzivní a její marným uplynutím právo člena společenství zaniká. V tomto případě bych se de lege ferenda přiklonil k zavedení lhůty subjektivní i objektivní. Předcházelo by se tím případům, kdy se člen společenství nezúčastnil hlasování shromáždění a dozvěděl se o něm až v době, kdy s tím „nešlo nic dělat“. Věcně příslušným soudem k rozhodování v prvním stupni je i v tomto případě soud krajský.

Ve druhém případě ustanovení § 11 odst. 3 BytZ jde o podstatně jinou situaci. V tomto případě je soudem přezkoumáváno již přijaté usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek. Došlo ovšem k tomu, že některý z členů společenství byl v této důležité záležitosti přehlasován. O důležitou záležitost jde především v případech, kdy je podle zákona na shromáždění rozhodováno kvalifikovanou většinou nebo v případě, že ustanovením je v rozporu se zákonem omezováno vlastnické právo konkrétního vlastníka. Aktivně věcně legitimován k podání žaloby je v tomto případě přehlasovaný člen společenství – vlastník jednotky. Pod pojmem „přehlasovaný vlastník“ já osobně rozumím člena společenství, který nehlasoval pro usnesení, proti kterému u soudu brojí, ale zúčastnil se shromáždění, na kterém se o této věci hlasovalo. Tento přehlasovaný člen společenství se může u soudu domáhat, aby bylo rozhodnutí většiny zrušeno. Musel by ale před soudem prokázat, že přijaté usnesení je v rozporu s obecně závaznými předpisy, stanovami společenství, v rozporu s objektivními podmínkami společenství nebo je prostě nesmyslné. Pokud toto prokáže, soud zruší rozhodnutí shromáždění a popřípadě ho nahradí svým vlastním. Přehlasovaný vlastník jednotky

---

<sup>41</sup> FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3.vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s. 142. nebo HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. s. 289.

může v tomto případě podat žalobu v prekluzivní lhůtě 6 měsíců ode dne, ve kterém bylo usnesení shromážděním přijato. Věcně příslušným prvostupňovým soudem je i v tomto případě krajský soud. Osobně bych doporučil, aby každé společenství vlastníků jednotek ve vlastním zájmu upravilo ve svých stanovách, které případy považuje za důležitou záležitost. Stanovy nejsou pro soud závazné, ale ukazují soudu, co samotní vlastníci jednotek za důležitou záležitost považují.

#### 4.4.8.5 Návrh podle ustanovení § 14 BytZ

V určitých závažných situacích spadajících pod ustanovení § 14 BytZ může soud na návrh rozhodnout o uložení povinnosti vlastníkovi jednotky tento byt nebo nebytový prostor prodat. I když to tak zákon výslovně neoznačuje, jde v podstatě o jakousi exekuci majetku osoby, která své vlastnické právo zneužívá proti jiným. Jelikož jde o obrovský zásah do vlastnického práva, jehož nedotknutelnost je garantovaná ústavním pořádkem, musí být kumulativně splněny všechny podmínky předpokládané zákonem. Podle ustanovení § 14 BytZ jsou k podání tohoto návrhu k soudu aktivně věcně legitimovaní společenství vlastníků jednotek nebo některý z vlastníků jednotek v domě. Z toho vyplývá, že za daných podmínek je právem člena společenství tento návrh podat.

Jednou z podmínek, aby soud rozhodl o nařízení prodeje jednotky je, že její vlastník zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon. Může jít například o zásah do vlastnického práva k jednotce v důsledku kterého nemůže vlastník jednotku řádně užívat nebo o případ, kdy jeden z vlastníků jednotek neoprávněně zabere sušárnu a neumožní její využívání i dalším spoluvlastníkům této společné části domu. Někteří autoři považují za formu zásahu do práv ostatních vlastníků jednotek i neplnění zákonné povinnosti hradit poměrný podíl na nákladech správy domu<sup>42</sup>. Já osobně si umím jako zásah do práv ostatních vlastníků jednotek v domě představit i situaci, kdy vlastník jednotky se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu více než 1/2 se schválně

---

<sup>42</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. s. 240.

opakovaně neúčastní shromáždění vlastníků jednotek a tím způsobuje nemožnost přijmout důležitá usnesení týkající se správy společných částí domu.

Kumulativně s první podmínkou musí být splněna i podmínka druhá. Touto druhou podmínkou je, že vlastník nesplní povinnosti uložené mu rozhodnutím soudu. Je potřebná existence pravomocného soudního verdiktu, který již vlastníkovi nařídil plnění určitých povinností. Takovým soudním rozhodnutím může být například nařízeno neplatičům podílet se na nákladech správy domu nebo vlastníkovi jednotky uložena povinnost zdržet se všeho čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného vlastníka nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Pravomocný verdikt soudu ovšem sám o sobě nestačí. K této právní skutečnosti musí přistoupit další, a to nesplnění povinnosti uložené tímto soudním rozhodnutím povinným, tj. vlastníkem jednotky. Protiprávní zasahování musí trvat a musí pořad dosahovat intenzity předpokládané zákonem.

Jestliže vlastník jednotky nesplní to, co mu vykonatelné rozhodnutí soudu nařizuje, může se oprávněný obrátit na exekuční soud s návrhem na výkon prvního rozhodnutí, anebo navrhnout příslušnému soudu nařízení prodeje jednotky podle ustanovení § 14 BytZ. Podle mého mínění je samozřejmé, že oprávněný vlastník si musí vybrat jeden z dvou výše uvedených postupů. Je naprosto evidentní, že obě práva uplatnit nemůže. Aktivně věcně legitimováni jsou podle ustanovení § 14 BytZ společenství vlastníků jednotek a někteří z vlastníků jednotek v domě. Společenství je aktivně věcně legitimováno k podání tohoto návrhu jedině v případě, že má právní subjektivitu. O podání návrhu nemusí hlasovat shromáždění vlastníků jednotek. Za oprávněného k podání žaloby se podle zákona považuje „některý“ z vlastníků, bez další specifikace. Z toho plynou různé dohady. Podle jazykového výkladu ustanovení § 14 BytZ by měli být oprávněni všichni vlastníci jednotek v domě. Podle mého názoru je ale aktivně věcně legitimován k podání návrhu jen vlastník jednotky, který je neoprávněným zásahem dotčen a je oprávněným také z předchozího soudního rozhodnutí. Vždyť protiprávním úkonem vlastníka jednotky vznikl mezi ním a poškozeným vlastníkem občanskoprávní vztah. Proč by měli být oprávněné k podání návrhu jiné osoby, které subjektem tohoto občanskoprávního vztahu nejsou? Tím ale nevylučuji, že oprávněných

vlastníků může být více, jelikož vlastník jednotky mohl zasahovat svým protiprávním jednáním do práv více osob. O pasivně věcně legitimovaném nejsou žádné pochybnosti. Tím může být jen vlastník jednotky zasahující do práv jiných vlastníků a současně ten, který je v rozhodnutí soudu označen jako povinný.

#### 4.4.8.6 Právo člena společenství na soudní ochranu v návrhu nového zákona o vlastnictví bytů

Připravovaný nový zákon o vlastnictví bytů zachovává možnost člena společenství obrátit se na soud v případech, když při hlasování dojde k rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody. Stejně přebírá i právo člena společenství podat žalobu v případě, že byl přehlasován v důležité záležitosti. Podle mého názoru je ovšem škoda, že předmětná ustanovení byla doslovně převzatá z původní úpravy. Minimálně bych doporučil vyřešení problému lhůty 6 měsíců, kterou by i v novém zákoně bylo třeba dovozovat u prvního případu jen analogií. Na druhé straně chválím ustanovení nového zákona o právu obrátit se na soud se žalobou na neplatnost usnesení shromáždění. Aktivně legitimován je evidentně každý člen společenství a k podání žaloby je určena tříměsíční subjektivní a roční objektivní lhůta. Dalším plusem je, že připravovaný zákon obsahuje taxativní výčet případů, kdy soud nevysloví neplatnost usnesení, čímž jsou chráněna práva ostatních vlastníků i třetích osob. Další ustanovení jsou především procesního charakteru, mimo jiné je výslovně upraven i přezkum usnesení shromáždění v rejstříkovém řízení. Tyto ustanovení nového zákona ještě jednou hodnotím velmi kladně a oceňuji až na malé nejasnosti i jejich přesnost. V tomto směru byla úprava práv člena společenství podle mého soudu výrazně zlepšena. Naopak právo člena společenství obrátit se na soud s návrhem na prodej jednotky vlastníka zasahujícího do práv ostatních vlastníků jednotek v domě, jak je uvedeno v § 14 BytZ, v návrhu nového zákona chybí. Považuji to za zhoršení pozice členů společenství.

#### 4.4.9 Práva člena společenství stanovená pouze vzorovými stanovami

##### 4.4.9.1 Právo předkládat společenství návrhy a podněty

Ustanovení čl. XIV odst. 1 písm. d) vzorových stanov zakotvuje právo člena společenství předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti. Na úvod malá výtka formulaci tohoto práva ve vzorových stanovách. Návrhy a podání by měly být adresovány společenství vlastníků jednotek a ne jeho orgánům, jelikož jen samotné společenství má právní subjektivitu. Teoreticky by toto právo bylo odvoditelné z ustanovení § 13 odst. 1 BytZ, ale doporučuji ho výslovně převzít do vlastních stanov společenství. Toto právo bylo obsaženo ve všech stanovách, které byli předmětem mého výzkumu<sup>43</sup>, ovšem jen jedno společenství vlastníků jednotek ho ve svých stanovách upravilo podle vlastních potřeb. Zakotvilo totiž povinnost výboru písemně odpovědět na každý takto podaný písemný návrh nebo podání, což se dá pokládat za druhou stránku tohoto práva.

Návrh nebo podání, o kterých mluví vzorové stanovы se může týkat jak zlepšení činnosti orgánů společenství, tak i pravidel pro jejich činnost – včetně návrhů na změnu stanov společenství. Může se jednat i o návrhy na zkvalitnění údržby, oprav, či péče o společné části domu nebo společný pozemek nebo i o návrh na změnu účelu a způsobu užívání společných částí domu<sup>44</sup>. Meze obsahu těchto podání nejsou stanoveny, ale je třeba dávat pozor na možnost úmyslného zneužití tohoto práva a zaplavení společenství množstvím takovýchto nesmyslných podání. V takovém případě by bylo podle mého názoru možné, požadovat na takto zneužívajícím členovi i náhradu škody, pokud vznikla.

Jak jsem uvedl již výše protipólem takového práva zakotveného stanovami by měla být povinnost orgánů společenství přijmout takovýto návrh nebo podnět, projednat ho a podat o tom zprávu navrhovateli. Tím by se podle mého názoru měla zabývat kontrolní komise nebo jiný fakultativní orgán společenství, hlavně z důvodu, že výkonný orgán

---

<sup>43</sup> Viz část 3.6 této práce.

<sup>44</sup> SUCHÁNEK, J. *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektum, 2001. s. 50.

společenství má množství jiné práce. Jen na okraj bych chtěl ještě uvést, že toto právo je návrhem nového zákona o vlastnictví bytů přímo zařazeno mezi práva členů společenství.

#### 4.4.9.2 Právo obdržet od společenství vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků

Toto doslovné znění obsahuje ustanovení čl. XIV odst.1 písm. e) vzorových stanov. Myslím, že toto právo by bylo odvoditelné taktéž z ustanovení § 9a odst. 2 BytZ. Právu vlastníků jednotek a členů společenství odpovídá povinnost samotného společenství, založená v návaznosti zejména na ustanovení vyhlášek upravujících dodávku služeb vlastníkům jednotek a domu, jejich ceny a platby za ně. Toto právo je výslovně uvedené v návrhu nového zákona o vlastnictví bytů.

#### 4.4.9.3 Právo nahlížet do písemností

Ustanovení čl. XIV odst. 1 písm. f) vzorových stanov uvádí jako právo člena společenství a vlastníka jednotky i právo nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. Podle mého názoru by ve formulaci tohoto práva mělo být použito místo slov „písemné podklady“ slovo „písemnosti“. Nahlížet je totiž člen společenství oprávněn nejen do všech řečených podkladů, jež sloužily k rozhodování orgánů společenství, ale především do všech rozhodnutí orgánů společenství. Myslím, že zakotvení tohoto práva i ve vlastních stanovách společenství nebude na škodu věci z důvodu, že orgány společenství a jejich funkcionáři budou muset vést písemnosti rádně, přehledně a v náležitém utřídění, což je podle mě žádoucí stav. Význam tohoto práva potvrzuje i skutečnost, že ho zakotvuje i připravovaná nová zákonná úprava.

#### 4.4.9.4 Shrnutí

Tímto výčtem nejsou vyčerpány všechny možné práva člena společenství vlastníků jednotek. Vlastní stanovy společenství mohou zavést práva další a podrobnější. Nesmí ale zapomenout, že musí být v souladu se zákonem a dobrými mravy. Tomu se budu věnovat zvlášt v části 3.6 této kapitoly.

### 4.5 Charakteristika jednotlivých povinností člena společenství

#### 4.5.1 Povinnost nezneužívat své vlastnictví a povinnost akceptovat omezení vlastnického práva k jednotce vyplívající z obecně závazných právních předpisů

Zákaz zneužití vlastnického práva se v české právní úpravě opírá o ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, které mimo jiné stanoví: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ Občanský zákoník o zneužití vlastnického práva výslovně nemluví. Jeho zákaz lze ale dovodit z obecného ustanovení § 3 odst. 1 OZ, který nedovoluje takový výkon práv a povinností, který by zasahoval do práv a oprávněných zájmů jiných nebo byl v rozporu s dobrými mravy. Ve skutečnosti je zneužití práva, vzhledem k tomu, že je zákonem zakázáno, jen zdánlivým výkonem práva, jedná se o protiprávní úkon<sup>45</sup>. Zákaz zneužití vlastnického práva je vlastně jeho pojmovým omezením a proto jsem charakteristiku povinnosti nezneužívat své vlastnictví spojil s popisem povinnosti akceptovat omezení vlastnického práva k jednotce.

Ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje komukoliv vlastnit majetek. Zdůrazňuje, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Touto formulací není vyjádřena jen ochrana mého vlastnického práva proti jiným, ale též obráceně, ochrana jiných proti mému zasahování do jejich práv. Takže vlastnické právo každého vlastníka jednotky – člena společenství vlastníků jednotek

---

<sup>45</sup> JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník, komentář*. 10. vydání. Praha: C.H.BECK, 2006.

není bezbřehé, neomezené. Omezení vlastnického práva k jednotce buď vyplývají bez dalšího přímo z pojmu vlastnictví (zde jde například o to, že vlastnické právo jednoho vlastníka je omezeno stejným vlastnickým právem jiných vlastníků) nebo je ukládá zákon, popřípadě státní orgán. Je povinností vlastníka jednotky, aby omezení svého vlastnického práva dodržoval.

Každý vlastník jednotky se především musí zdržet všeho, čímž by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného vlastníka jednotky v domě nebo vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nesmí zejména nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stínem a vibracemi. Toto omezení vlastnického práva k jednotce vyplývá z ustanovení § 127 odst. 1 OZ. Co je míra přiměřená poměrům je třeba objektivně určit z konkrétních okolností konkrétního případu. To znamená, že přiměřenost poměrům určují ti, kteří jsou obtěžováni. Nejčastějším případem porušování této povinnosti vlastníka jednotky, vzhledem k sousedům v panelovém domě, je pouštění hlasité hudby.

Mimo toho je vlastník jednotky povinen podle ustanovení § 128 odst. 1 OZ strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu použita jeho jednotka, nelze-li dosáhnout účelu jinak. V tomto případě může jít o opravy nebo úpravy jiných jednotek, odstraňování následků havárií, přírodních katastrof a podobně.

Na vlastníka bytu nebo nebytového prostoru v domě a z toho důvodu člena společenství vlastníků jednotek se vztahuje i obecná povinnost stanovená občanským zákoníkem v jeho ustanovení § 415. Podle tohoto ustanovení je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám mimo jiné na majetku. Z tohoto důvodu má každý vlastník jednotky například povinnost zajistit alespoň ty opravy své jednotky, jejichž zanedbání by mohlo poškodit vlastnictví ostatních vlastníků, včetně společných částí domu a pozemku a ohrozit stabilitu budovy.

To jsou jen některé povinnosti člena společenství vlastníků jednotek, které mu vyplývají z vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru. Výše uvedené povinnosti mají svůj

základ v občanském zákoníku, jako subsidiárním předpisu, pokud se jedná o práva a povinnosti vlastníků jednotek (ust. § 3 odst. 1 BytZ). Zákon o vlastnictví bytů je dále nekonkretizuje a proto jsem považoval za potřebné se o nich alespoň v krátkosti zmínit. Dále budu rozebírat jen povinnosti člena společenství, kterými se zabývá a které zakládá zákon o vlastnictví bytů, respektive vzorové stanovy.

#### **4.5.2 Povinnost dodržovat stanovy společenství a plnit usnesení a rozhodnutí orgánů společenství**

Vzorové stanovy ve svém ustanovení čl. XIV odst. 2 písm. a) zakládají povinnost člena společenství dodržovat stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství, schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a stanovami. Základ této povinnosti člena společenství spatřuji v ustanovení § 9a odst. 3 BytZ. Jelikož toto ustanovení zakládá právo společenství vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů, usuzuji z toho, že vlastníci jednotek v domě a zároveň členové společenství jsou povinni řídit se rozhodnutími orgánů společenství a plnit povinnosti uložené jim těmito orgány. Chtěl bych ale upozornit na nedokonalost zákona, který hovoří o uložení povinnosti orgánem společenství na základě zákona o vlastnictví bytů. Já osobně si však myslím, že orgány společenství jsou oprávněny ukládat členům společenství povinnosti i na základě jiných zákonů, dokonce stanov společenství. Můj názor zastává i většina odborné literatury<sup>46</sup>.

Pokud řádně svolané shromáždění řádně rozhodne o uložení určité povinnosti členům společenství a toto rozhodnutí je v souladu s obecně závaznými právními předpisy i stanovami společenství, je takové rozhodnutí závazné pro všechny vlastníky jednotek v domě. Ti jsou povinni se mu podřídit. Člen společenství nemůže odmítnout plnit stanovenou povinnost s odvoláním na to, že hlasoval proti přijetí takového rozhodnutí. To jak člen společenství na shromáždění hlasoval nemá žádný význam pro povinnost plnit rozhodnutí shromáždění. Pokud se člen společenství rozhodnutím shromáždění

---

<sup>46</sup> Viz například HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. s. 297.

nebude řídit a nesplní povinnosti mu tímto rozhodnutím uložené, porušuje tím svou povinnost. Následkem by podle mého soudu mohla být i povinnost tohoto člena k úhradě škody vzniklé jeho protiprávním postupem. Plnění povinnosti uložené shromážděním je samozřejmě také vymahatelné podle ustanovení § 9a odst. 3 BytZ. Oprávněným k vymáhání plnění uložených povinností je samotné společenství. Samozřejmě výše uvedeným není dotčeno právo člena společenství domáhat se zrušení usnesení shromáždění u soudu<sup>47</sup>.

Člen společenství má také povinnost řídit se rozhodnutím výboru nebo pověřeného vlastníka a plnit povinnosti mu tímto orgánem uložené v souladu se zákonem a stanovami společenství. Argumentoval bych tím, že jelikož většina vlastníků jednotek a členů společenství dala zvolením členům výboru nebo pověřenému vlastníkovi pravomoc k určitému rozhodování, všichni se musí takovému rozhodnutí výboru nebo pověřeného vlastníka podřídit a plnit povinnosti z něho plynoucí. Nejvíce sporů v tomto ohledu vzniká podle mého názoru v případě, že výbor vezme jménem společenství obrovský úvěr, třeba na opravu domu. Jediným způsobem jak předcházet těmto situacím je určit ve stanovách, že o takové otázce je oprávněno rozhodovat jen shromáždění společenství.

Doporučil bych dbát o seznámení vlastníků jednotek a členů společenství s usneseními shromáždění a rozhodnutími jiných orgánů společenství, jimiž se mají řídit. Takovým způsobem se lze bránit pozdějším argumentům členů, že uloženou povinnost nesplnili, protože přijaté usnesení či rozhodnutí neznali. U usnesení a rozhodnutí bude podle mého názoru stačit jejich vyvěšení na obvyklém místě v domě například na nástěnce společenství.

Povinnost řídit se stanovami plyne přímo z charakteru stanov coby vnitřního právního předpisu společenství, tedy i předpisu vnitřně závazného pro všechny členy společenství i jeho orgány. Mimo toho jsou stanovy schvalovány usnesením shromáždění, kterým se musí řídit všichni členové společenství.

---

<sup>47</sup> K tomu blíže viz část 3.4.8.1 této práce.

Na závěr bych chtěl opět upozornit na návrh nového zákona o vlastnictví bytů. Ten výslovně uvádí: „Člen společenství je povinen dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství.“ Považuji to za způsob, jak předcházet možným sporům i zbytečným žalobám u soudu.

#### **4.5.3 Povinnost oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky**

Tato povinnost je vyjádřena výslovně v ustanovení § 20 odst. 4 BytZ a ustanovení čl. XIV odst. 2 písm. i) vzorových stanov. Ke změně vlastníka jednotky může dojít buď převodem nebo přechodem<sup>48</sup>. Nový člen společenství a vlastník jednotky je povinen oznámit nabytí vlastnického práva k jednotce společenství poté, kdy obdrží listinu osvědčující vklad jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí. Může to být například vyhotovení kupní smlouvy s vyznačením data vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Oznámení je splněno doručením společenství. Porušení této povinnosti zákon o vlastnictví bytů výslovně nesankcionuje. Ovšem okamžik vzniku členství ve společenství vlastníků jednotek je rozhodující pro povinnost člena přispívat na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku podle ustanovení § 15 odst. 1 BytZ, jakož i pro ručební povinnost za dluhy společenství podle ustanovení § 13 odst. 7 BytZ. V tomto případě podle mého názoru může velmi jednoduše vzniknout odpovědnost za škodu vůči ostatním vlastníkům jednotek popřípadě společenství samotnému, pokud by škoda vznikla v přímé souvislosti s nesplněním oznamovací povinnosti nebo v přímé souvislosti s neplacením příspěvku podle ustanovení § 15 odst. 1 BytZ. Funkcí této oznamovací povinnosti je zajistit přehled o členech společenství, jelikož převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce se mění i člen společenství. Proto musí oznámení obsahovat i údaje potřebné pro zápis vlastníka na seznam členů společenství a údaje potřebné pro zabezpečování řádné správy společných částí domu a dodávku služeb do jednotky. Tuto povinnost považuji za velmi důležitou a oceňuji ustanovení připravovaného nového zákona o vlastnictví bytů, které dokonce vlastníku jednotky určuje pevnou lhůtu 30 dnů, ve které musí tuto svou povinnost splnit.

---

<sup>48</sup> K tomu blíže viz část 2.6 této práce

#### **4.5.4 Povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku včetně povinnosti hradit zálohy na tyto náklady řádně a včas**

Tuto povinnost člena společenství a její jednotlivé součásti upravuje kompletně ustanovení § 15 BytZ. Povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku navazuje na povinnost podílet se na správě domu, která je uložená ustanovením § 13 odst. 1 BytZ. Placení příspěvku na náklady spojené se správou domu je podle mě, vlastně plněním povinnosti podílet se na správě domu. Rozsah této povinnosti člena společenství je dán rozsahem nákladů souvisejících se správou domu. Úplný výčet nákladů není vzhledem k rozsahu mé práce potřebné podávat. Jako příklad lze uvést, že jde o náklady na hrazení výdajů spojených s činností společenství, jako jsou správní a soudní poplatky, poštovné, odměny statutárních orgánů nebo jejich členů, odměna externímu správci za výkon správy, poplatky bance za vedení účtu společenství a jeho transakce, odměna za vedení účetnictví společenství, odměna notáři za sestavení notářského zápisu ze shromáždění, dále se jedná o náklady na provoz a běžnou údržbu a opravy společných částí domu a pozemku, například náklady na čištění komínů, úklid společných částí domu a chodníku před domem, opravy střechy, provoz a údržbu výtahu, služby poskytované na provoz společných částí domu, na údržbu a kontrolu protipožárního zabezpečení domu, ale jedná se třeba i o náklady na pojištění domu. V případě, že si společenství vytvořilo jakýsi fond oprav určený k větším jednorázovým investicím na renovaci domu (např. zateplení), je součástí příspěvku na náklady související se správou domu i platba do tohoto fondu. Výdaje spojené se správou jednotky si hradí každý z vlastníků sám.

Zákon o vlastnictví bytů určuje, že nedohodnou-li se vlastníci jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Pro změnu způsobu jakým nesou jednotliví vlastníci náklady spojené se správou domu a pozemku vyžaduje zákon výslovně dohodu. Tato dohoda musí být v souladu s dobrými mravy. Při studiu literatury jsem našel jen jediný názor, který nesouhlasí s tím, že k platnosti této dohody je potřeba souhlasu všech vlastníků jednotek v domě. Chápe

pojem dohoda vlastně jako názor většiny<sup>49</sup>. S tím nesouhlasím, protože základním předpokladem dohody je úplný konsensus všech stran této dohody. Podle mého mínění jde o názor absolutně nesprávný také z důvodu, že je potřeba chránit každého vlastníka jednotky, jemuž by většina mohla snadno vnutit pro něj nevýhodný systém přispívání. Myslím si také, že kdyby bylo úmyslem zákonodárce upravit to jinak, udělal by to. Členové společenství si tedy mohou zvolit jiný způsob, jakým se budou podílet na nákladech spojených se správou domu, jedině pokud se na tom shodnou všichni. Může to být účelné v například v situaci, když nějakou část společných částí domu užívá jen jeden z vlastníků jednotek. V takovém případě považuji za žádoucí, aby minimálně náklady na provoz této společné části financoval jen on. Na tom se ale musí shodnout úplně všichni členové společenství včetně tohoto vlastníka. I takovýto jiný poměr příspěvkové povinnosti platí pouze pro vnitřní vztahy mezi vlastníky jednotek. Navenek, vůči třetím osobám, jsou podle ustanovení § 12 BytZ vlastníci jednotek z právních úkonů týkajících se společné věci i nadále oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Rád bych upozornil i na úpravu v návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Ten je založen na stejném principu, tj. vlastníci jednotek přispívají podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, pokud jejich vzájemná dohoda neurčí jinak. Je tu ale důležitá odchylka související se zavedením nového pojmu „vymezené společné části domu“. Návrh stanoví, že pokud je v domě alespoň jedna jednotka, s jejímž užíváním je spojeno užívání vymezených společných částí domu, které jsou místností nebo prostorem, který není místností, hradí vlastníci jednotek příspěvky na správu domu v poměru součtu velikosti podlahové plochy jednotky se započtením podlahové plochy jimi užívané vymezené společné části domu, která je místností a poloviny podlahové plochy jimi užívané vymezené společné části domu, která není místností, k součtu velikosti podlahových ploch všech jednotek v domě, zvětšenému o součet velikosti podlahových ploch všech vymezených společných částí domu, které jsou místnostmi, a poloviny podlahových ploch vymezených společných částí domu, které nejsou místnostmi. Ale obecně jde jak jsem již říkal o úplně stejný princip jak v platném zákoně.

---

<sup>49</sup> PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2006. s. 22-24.

Jelikož je nutné vytvoření dostatečného množství finančních prostředků k úhradě nákladů spojených s provozem domu, ukládá zákon o vlastnictví bytů ve svém ustanovení § 15 odst. 2 povinnost jednotlivým členům společenství skládat zálohy. Jde o jakousi obdobu přispívání do fondu provozu, oprav a údržby, který byl vytvářen podle předchozích předpisů<sup>50</sup>. Členové společenství skládají předem určené finanční prostředky jako zálohu. Ustanovení § 15 odst. 2 BytZ upravující způsob stanovení výše záloh jednotlivých vlastníků jednotek je však podle mého názoru špatně formulované, z čehož v praxi vzniká množství nejasností a sporů. Zatímco druhá věta tohoto ustanovení stanoví, že výši záloh si stanoví vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu, podle třetí věty výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům statutární orgán. Nejistotu do toho navíc vnáší ještě čtvrtá věta řešící, že v situaci není-li zvolen statutární orgán společenství, rozhoduje o výši částek nákladů na správu domu nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek v domě. Podle mého názoru by mělo být celé toto ustanovení zrušeno a nahrazeno jiným nově a přesně formulovaným. Do toho momentu se však musíme řídit tím stávajícím. Tuto „divokou“ zákonní konstrukci je podle mého soudu potřebné vykládat tak, že vlastníci jednotek rozhodují cestou usnesení shromáždění o celkové výši plateb za účelem správy domu. Tato celková částka bude rozvržena mezi jednotlivé vlastníky jednotek buď na základě klíče uvedeného v ustanovení § 15 odst. 1 BytZ nebo na základě jiného klíče utvořeného dohodou všech vlastníků jednotek v domě. Statutární orgán pak provede rozpočtení této částky podle výše uvedeného klíče na jednotlivé vlastníky, informuje je o výši částky připadající na jednotlivého vlastníka a sdělí jim zároveň den její splatnosti. Pokud společenství vzniklo, avšak jeho statutární orgán nebyl zvolen, rozhodují o všech otázkách výše záloh, jejich rozpočtení na jednotlivé vlastníky a jejich splatnosti vlastníci jednotek cestou usnesení shromáždění.

Po skončení příslušného období, jehož délka není řešena zákonem, bude vhodné provést vyúčtování nákladů na správu domu a vlastníky zaplacených záloh. Jelikož jsou peněžní prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jednotek závazkem společenství vůči vlastníkům jednotek (ust. § 15 odst. 4), je společenství povinno je vyúčtovat. To

---

<sup>50</sup> Blíže viz ust. § 18 odst. 2 zákona č. 52/1966 Sb.

znamená předložit určitou správu o tom, kdy, kolik, kam a na co byl určitý obnos peněžních prostředků vynaložen.

V praxi vznikají pochybnosti o tom, zda v případě, kdy dojde k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, přechází na nabyvatele i případné pohledávky a závazky bývalého vlastníka vůči společenství. Podle mého názoru a názoru většiny teoretiků<sup>51</sup> nový vlastník jednotky a člen společenství vstupuje nabytím vlastnického práva k jednotce do všech práv a povinností původního vlastníka jednotky, které s jednotkou souvisejí. Vyplývá to podle mého názoru z ustanovení § 15 odst. 4 BytZ, které říká, že při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy podle ust. § 15 odst. 2 BytZ. Podle mého by měli nabyvatel a bývalý vlastník jednotky zohlednit tyto závazky a pohledávky vůči společenství ve smlouvě, kterou se převádí vlastnické právo k jednotce. Jinak řečeno, finanční plnění, která původní vlastník jednotky uhradil společenství, se po změně v osobě vlastníka jednotky považují za plnění nového vlastníka.

V dalším ustanovení § 15 BytZ je řešena situace, kdy vlastník jednotky neplní svou povinnost přispívat na náklady související se správou domu a pozemku. V tomto případě zákon zavádí sankci za neplnění této povinnosti a tím posiluje právní postavení vlastníků jednotek, kteří povinnosti řádně a včas plní. Ustanovení § 15 odst. 3 stanoví: „K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v odstavci 1 vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.“ Podle mého názoru je toto ustanovení do jisté míry nepřesné a je potřeba ho vykládat poněkud odlišně a to v tom směru, že aktivně věcně legitimováno k podání žaloby je společenství vlastníků jednotek pokud v domě existuje a nikoliv samotní vlastníci jednotek. Zástavním věřitelem se nestávají vlastníci jednotek v domě, ale samotné společenství. To platí ovšem jen v případech, kdy společenství v domě vzniklo. Jinak se doslovně uplatní podle mého názoru formulace zákona. Můj názor opírám o ustanovení § 9a odst. 3 BytZ, které zakládá oprávnění společenství vlastním jménem vymáhat plnění povinností

---

<sup>51</sup> Viz například DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. s. 221.

uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství. I když je povinnost platit příspěvek na hrazení nákladů spojených se správou domu a pozemku uložena zákonem, shromáždění společenství zde rozhoduje o její konkrétní výši. Takže povinnost ukládá na základě zákona orgán společenství. Tím odůvodňují právo společenství vlastníků jednotek podat žalobu na plnění podle ustanovení § 80 písm. b) OSŘ v případě, že vlastní jednotky tento příspěvek nehradí. Z ustanovení § 15 odst. 4 BytZ dovozují, že příspěvek vlastníka jednotky na náklady související se správou domu a pozemku se stává majetkem společenství vlastníků jednotek a to momentem, kdy ho společenství obdrží od povinného vlastníka jednotky. Z tohoto lze dovozovat, že právo k podání výše uvedené žaloby má jen společenství, nikoliv jednotliví vlastníci jednotek<sup>52</sup>. Pokud soud žalobě vyhová a uplatněné právo přizná, vzniká ex lege podle ustanovení § 15 odst. 3 BytZ dnem právní moci rozhodnutí soudu zástavní právo k jednotce povinného vlastníka. Vzhledem k výše uvedenému pokládám za zástavního věřitele společenství vlastníků jednotek. Závěrem bych chtěl podotknout, že mému výkladu dává zapravdu i návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který za aktivně legitimované k podání žaloby považuje také společenství vlastníků jednotek. Společenství se v tomto případě podle připravované nové právní úpravy též stává ex lege zástavním věřitelem. Novou úpravu považuji za promyšlenou a odstraňující všechny pochybnosti v tomto ohledu.

Shrnou-li, člen společenství je povinen platit příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku. Má tak činit prostřednictvím hrazení jednotlivých záloh. Společenství je v případě porušení této povinnosti některým z členů oprávněno toto plnění vymáhat.

---

<sup>52</sup> Stejný názor zastává publikace: DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. s. 225. Naopak odlišný názor je prezentován v publikaci: FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3. vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s. 165.

#### **4.5.5 Povinnost člena společenství odstranit závady a poškození, které způsobil na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku**

Člen společenství je povinen na základě ustanovení § 13 odst. 2 BytZ na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ji způsobili ti, kteří s ním jednotku užívají. Tuto povinnost mu taktéž stanoví ustanovení čl. XIV odst. 2 písm. f) vzorových stanov. Vlastník jednotky má zde povinnost napravit i škodu způsobenou jednáním jiných osob, ale neřekl bych, že jde o povinnost bezbřehou. To by podle mě odporovalo dobrým mravům (ust. § 3 odst. 1 OZ). Na vlastníku jednotky nelze podle mého mínění vyžadovat odstranění závad a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobili například neoprávněný uživatelé bytu, o kterých vlastník ani nevěděl. Vždyť v tomhle případě zjevně nejde o osoby, které „s ním jednotku užívají“. Praxe ovšem dovodila, že vlastník jednotky odpovídá vůči poškozenému vlastníkovi například za závady způsobené svým nájemcem nebo podnájemcem, a to i když nejde o osoby, které „s ním užívají jednotku“, ale spíš o osoby, které užívají jednotku „místo něho“. Samozřejmě v tomto případě povinnému vlastníkovi přísluší regresní náhrada, od těchto osob, tak jak stanoví ustanovení § 693 OZ.

Povinný vlastník jednotky může způsobené závady a poškození odstranit sám nebo zaplatit řemeslníka, aby tak udělal na jeho náklady. Může se bezpochyby dohodnout také s poškozeným vlastníkem jednotky, že závady a poškození si odstraní tento vlastník sám a povinný vlastník mu uhradí náklady, které na to vynaložil.

Zákonem ani stanovami není stanovená lhůta, ve které má vlastník jednotky povinnost takto učinit. Podle mého názoru by to měl udělat bez zbytečného odkladu. V opačném případě by se dalo diskutovat o tom, jestli tímto neplněním své zákonné povinnosti povinný vlastník nezasahuje do práva poškozeného vlastníka užívat jednotku takovým způsobem, že podstatně omezuje výkon tohoto práva poškozeného vlastníka. V takovém krajním případě by asi šlo použít i sankci předpokládanou ustanovením § 14 BytZ.

V případě, že povinný vlastník svojí zákonnou povinnost dobrovolně nesplní, je poškozený vlastník oprávněn podat k soudu žalobu na plnění podle ustanovení § 80 písm. b) OSŘ. Aktivně věcně legitimovaným by v tomto případě byl vlastník jednotky, na které byla způsobena škoda. Pasivně věcně legitimovaným by byl vlastník jednotky, který nesplnil svojí zákonnou povinnost. V situaci, že byla závada způsobena na společných částech domu jsou podle mého názoru oprávnění podat žalobu ostatní spoluvlastníci společných částí domu. Diskutabilní je toto oprávnění u společenství vlastníků jednotek. I když zde není možné využít ustanovení § 9a odst. 3 BytZ, jelikož se nejedná o povinnost uloženou orgánem společenství, přikláním se k názorům, které tuto možnost připouštějí<sup>53</sup>. Podle mého názoru by toto právo společenství šlo opřít o ustanovení § 9 odst. 1 BytZ, protože společenství je způsobilé vykonávat práva ve věcech spojených se správou společných částí domu. Pod legislativní zkratku správa společných částí domu lze podřadit i opravy těchto společných částí. Jelikož následkem poškození společných částí domu je potřeba jejich opravy a opravu je povinen zabezpečit tento povinný vlastník, spojitost tady vidím.

Pokud vlastník jednotky svojí zákonnou povinnost nesplnil, pak k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a zástavní právo na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného. Použije se přiměřeně ustanovení § 672 OZ. Podle formulace ustanovení § 13 odst. 2 BytZ by se mohlo zdát, že zástavní právo vzniká ve prospěch všech ostatních vlastníků jednotek v domě. Podle mého mínění to ale tak není a zástavní právo vzniká jen ve prospěch těch poškozených vlastníků, kteří podali žalobu u soudu. Svůj názor opírám o jazykový výklad ustanovení § 13 odst. 2 BytZ, kde je mimo jiné uvedeno, že zástavní právo vzniká k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek „oprávněných vlastníků“. To je rozdíl oproti formulaci ustanovení § 15 odst. 3 BytZ, kde se mluví jen o „vlastnících“ bez jakéhokoliv bližšího určení. V případě, že došlo ke škodám na společných částech domu a společenství podalo žalobu, vzniká zástavní právo ve prospěch ostatních spoluvlastníků společných částí domu. To lze opřít taktéž o stejný jazykový výklad

---

<sup>53</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. s. 232.

ustanovení § 13 odst. 2 BytZ, ale podle mého názoru je to také jediné logické řešení. De lege ferenda bych doporučil hlavně vypracovat do podrobností procesní stránku věci, zejména aktivně a pasivně legitimované subjekty. Toto právo je upraveno i návrhem nového zákona o vlastnictví bytů. V tomto návrhu došlo ke zpřesnění některých formulací, ale právní úprava zůstala v této záležitosti nezměněna.

#### **4.5.6 Povinnost ručení za závazky společenství**

Ručební povinnost člena za závazky společenství je uzákoněna ustanovením § 13 odst. 7 BytZ. Toto kogentní ustanovení stanoví, že vlastník jednotky - člen společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Ručení má v tomto případě teda dílčí povahu. Toto zákonné ručení má akcesorickou povahu a přiměřeně se něj použijí ustanovení občanského zákoníku upravující ručení vzniklé dohodou účastníků. Jedná se konkrétně o ustanovení § 546 – 551 OZ. Zvláště bych chtěl upozornit na klíčové ustanovení § 548 OZ, které zakládá ve spojení s ustanovením § 13 odst. 7 BytZ povinnost člena společenství splnit dluh, nesplní-li ho samotné společenství vlastníků jednotek, ačkoliv bylo k tomu písemně vyzváno. Podle tohoto ustanovení také usuzují, že člen společenství jako ručitel musí být stejně jako společenství k plnění vyzván písemně. Pokud by člen společenství splnil svůj ručitelství závazek, vzniká mu vůči společenství regresní nárok.

#### **4.5.7 Povinnost umožnit v zákonem daných případech přístup do jednotky**

Mezi základní lidské práva zaručená Listinou základních práv a svobod patří také nedotknutelnost obydlí. Jak stanoví ustanovení čl. 12 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být zákonem dovoleny mimo jiné je-li to nezbytné pro ochranu práv a svobod druhých. Jeden z případů takového možného zásahu do nedotknutelnosti obydlí zakotvuje ustanovení § 13 odst. 4 BytZ. Člen společenství a vlastník jednotky je povinen umožnit přístup do jednotky ve dvou případech předpokládaných tímto ustanovením zákona o vlastnictví bytů.

V první případě jde o situaci, kdy to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek v domě, popřípadě domu jako celku. Jak plyne ze zákonné dikce, vlastník je povinen umožnit přístup do jednotky při kumulativním splnění tří základních podmínek. První podmínkou je, že se jedná o zajištění úpravy, provozu nebo opravy jiné jednotky v domě nebo společných částí domu. Druhou podmínkou je nezbytnost tohoto přístupu do jednotky. Je-li možné provést úpravu, provoz nebo opravu jiné jednotky v domě nebo společných částí domu jiným způsobem, nejedná se o nezbytnou potřebu a vlastník není povinen vstup do jednotky umožnit. Stejně se nesmí jednat ani o zajištění běžného provozu jednotky nebo domu. Je nepředstavitelné, aby po vlastníkovi jednotky někdo pravidelně dvakrát denně vyžadoval vstup do ní. Poslední podmínkou je předchozí výzva. Zákon neobsahuje bližší vymezení této podmínky, a to ani co se týče její formy a způsob jejího uplatnění. Praxe se však shoduje na tom, že výzva má být písemná a měla by být vlastníku jednotky doručena minimálně 1-2 dni přede dnem zahájení oprav nebo dalších prací, které vyžadují přístup do jednotky. V každém případě se musí vlastník jednotky o připravované akci dozvědět.

Druhým případem kdy je vlastník povinen umožnit přístup do jednotky je instalace a údržba zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot. I když v tomto případě zákon výslovně nezakotvuje nezbytnost ani předchozí výzvu, musí být tyto podmínky také splněny. Podle mého mínění je potřebné použít analogii s prvním případem upraveným v předchozí větě ustanovení § 13 odst. 4 BytZ. Jiný výklad je podle mě protiústavní, jelikož pro takovýto zásah do obydlí člověka musí být stanoveny přesné podmínky. Takže zde musí jít o nezbytný přístup, bez kterého není možné provést instalaci a údržbu měřících zařízení, ani odečet naměřených hodnot. Pokud by měřící zařízení byla umístěna mimo jednotku, pak vlastník jednotky není povinen umožnit přístup do jednotky, ale jen přístup k těmto zařízením. I v tomto případě by měl být vlastník předem písemně upozorněn na tuto jeho povinnost.

Společné pro oba případy je, že vlastník není povinen umožnit přístup do jednotky osobně. Stačí, že tím pověří například člena své domácnosti nebo souseda. Ovšem tím se vlastník nezbavuje odpovědnosti za škodu, která vznikla, když ním pověřená osoba přístup do jednotky neumožnila. To platí i pro situaci, že jednotka je v nájmu nebo

podnájmů jiné osoby. V tomto případě je vlastník jednotky povinen zajistit, aby přístup do jednotky umožnil tento nájemce nebo podnájemce a stejně jako v prvním případě nese odpovědnost za škodu, která vznikla odepřením přístupu. Zákonem není stanoveno, kdo přesně je oprávněn do jednotky vstoupit. Podle mě, je třeba v této věci použít extenzivního výkladu a umožnit přístup do jednotky i jiným osobám, než vlastníku jednotky, která se upravuje nebo opravuje. Právo přístupu by měli mít třeba i řemeslníci, kteří opravu nebo úpravu zajišťují. Ve druhém případě se může jednat buď o osobu pověřenou správou domu nebo i o zaměstnance podnikatelů zajišťujících montáž měřících přístrojů a zaměstnance dodavatelů služeb, kteří chtějí naměřené hodnoty odečíst. Vznikne-li vlastníku jednotky škoda v přímé souvislosti s umožněním přístupu do jednotky, odpovídá za ni škůdce podle ustanovení § 420 odst. 1 OZ nebo v případě, že škoda byla způsobena provozní činností podle ustanovení § 420a odst. 1 ve spojení s ust. § 420a odst. 2 písm. c). Vlastníkovi podle mého názoru nepřísluší za umožnění přístupu do jednotky žádná odměna, jelikož zde plní svojí zákonnou povinnost. Tato zákonná povinnost platí pro každého vlastníka jednotky a tím pádem jeho postavení není v porovnání s jinými vlastníky zhoršeno. V případě, že vlastník odmítne splnit tuto svou zákonnou povinnost, je odpovědný za veškerou škodu vzniklou v příčinné souvislosti s tímto jeho jednáním.

Tato povinnost zůstává vlastníkovu jednotky a členovi společenství i podle návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. V tomto návrhu je formulovaná podobně jako v platném zákoně o vlastnictví bytů, což nepovažuji za správný krok. Podle mého názoru jde o podstatný zásah do základního lidského práva, který by měl být i adekvátně zákonem upraven. Proto navrhuji v připravované zákonné úpravě výslovně zakotvit požadavek písemné výzvy k umožnění přístupu do jednotky, který by měl být doručen vlastníkovu alespoň 1 den předem. Ještě bych chtěl upozornit na novou sankci, kterou zavádí návrh nového zákona o vlastnictví bytů. Podle návrhu nového zákona by právní mocí rozhodnutí soudu ukládajícího povinnost uhradit škodu, která vznikla v přímé souvislosti s nesplněním povinnosti vlastníka umožnit přístup do jednotky, vznikalo ze zákona zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a jeho movitým věcem nacházejícím se v této jednotce. Zástavní právo by vznikalo ve prospěch společenství nebo vlastníka jiné jednotky v domě.

#### **4.5.8 Povinnost provádět úpravy jednotky v souladu se zákonem**

Jak jsem uvedl již výše, vlastnické právo k jednotce je zákonem různým způsobem omezováno. Jedno z těchto omezení je uvedeno i v ustanovení § 13 odst. 3 BytZ. Týká se stavebních nebo jiných úprav jednotek, které by mohli zasahovat do výkonu vlastnického práva jiných vlastníků. Zákon ve svém ustanovení § 13 odst. 3 BytZ ukládá vlastníkově jednotky povinnost provádět úpravy své jednotky v souladu se zákonem. Jelikož vlastník jednotky je v domech, kde existuje společenství vlastníků i jeho členem, jde také o povinnost člena společenství. Kromě zákona tuto povinnost ukládají i vzorové stanovy v ustanovení čl. XIV odst. 2 písm. e). Zákon o vlastnictví bytů ve svém ustanovení § 13 odst. 3 rozlišuje celkem čtyři druhy úprav. Při uskutečňování všech však musí vlastník dodržovat povinnosti stanovené stavebním zákonem<sup>54</sup> a zákonem o vlastnictví bytů.

Úpravy běžné může podle mého názoru provádět každý vlastník jednotky bez jakéhokoliv souhlasu ostatních členů společenství. Jedná se například o malování, tapetování, pokládání plovoucích podlah a podobně.

Do druhé skupiny patří úpravy jednotky, jimiž by vlastník jednotky ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek v domě. Tyto úpravy vlastník jednotky nesmí provádět. Jde například o úpravy, kterými by vlastník jednotky mohl narušit statiku celého domu.

Třetí kategorii tvoří úpravy jednotky, kterými se mění vzhled domu. V tomto případě nejde podle mého názoru jen o vnější vzhled domu, ale i o vzhled jeho vnitřku. Jedná se například o změnu barvy nátěru okenních rámců, změna dřevěných oken za viditelně jiné a plastové, změna nátěru a výplně zábradlí balkónu nebo jeho zasklení. Já osobně bych do této kategorie zařadil i změnu typu vchodových dveří do jednotky. V tomto případě musí vlastník jednotky a člen společenství získat souhlas všech vlastníků jednotek

---

<sup>54</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

v domě. Jiný názor sdílí někteří autoři<sup>55</sup>, kteří z odkazu na ust. § 11 odst. 5 BytZ usuzují, že postačí souhlas 75% většiny hlasů. To si já nemyslím, jelikož se podle mého mínění jedná o dvě úplně odlišné věci, které nesmí být zaměňovány. V ustanovení § 13 odst. 3 BytZ je použito v odkazu slovo „obdobně“. Z toho usuzuji, že se má použít ustanovení § 11 odst. 5 BytZ ve nezměněném znění. Toto ustanovení se ovšem týká společných částí domu. Kdyby chtěl zákonodárce zavést při úpravě jednotky, která mění vzhled domu a zároveň nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a vnitřní uspořádání domu potřebu 75% většiny hlasů, použil by zřejmě slovo „přiměřeně“ nebo jinou formulaci. Podle mého soudu je tedy třeba ke všem úpravám jednotky, které mění vzhled domu souhlasu všech ostatních vlastníků jednotek v domě.

Poslední skupiny úprav jednotek tvoří případy, kdy úprava jednotky mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Takové úpravy může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě podle ustanovení § 17 BytZ, kterou uzavřel se všemi vlastníky jednotek v domě. Jsou to úpravy, kterými se mění podlahová plocha jednotky, čímž dojde i ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Velmi mě překvapilo, že návrh nového zákona o vlastnictví bytů neosahuje výslovně žádnou povinnost vlastníka jednotky, která by se svým obsahem této povinnosti upravené platným zákonem jen přibližovala. I když by pravidla pro úpravu jednotky bylo možné odvodit z ustanovení připravovaného zákona o vlastnictví bytů týkajících se změny prohlášení vlastníka budovy, považuji to za nedostatečné. Podle mého názoru by tato povinnost měla být výslovně a srozumitelně upravena mezi ostatními povinnostmi vlastníků jednotek.

---

<sup>55</sup> PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2006. s. 211. nebo FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3. vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s.154

#### **4.5.9 Povinnost hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování**

Tato povinnost člena společenství je výslovně uvedena v ustanovení čl. XIV odst. 2 písm. c) vzorových stanov. Je však odvoditelná i ze zákona o vlastnictví bytů, zejména z jeho ustanovení § 9 odst. 1 a 2. Tato povinnost se vztahuje na služby, které zajišťuje od jejich dodavatelů společenství a nikoliv vlastníci jednotek přímo. Jde například o dodávku tepla a teplé a studené vody. Společenství vlastníků je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen těchto služeb, jakož i celkově činit právní úkony k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Členové společenství jsou naopak povinni platit jednotlivé zálohy za služby a při vyúčtování jsou povinni uhradit případný nedoplatek, z něho vyplývající. Pokud člen společenství neplní tuto svojí povinnost, je podle mého názoru společenství oprávněno podat žalobu na plnění podle § 80 písm. b) OSŘ. Společenství vlastníků jednotek je tak oprávněno udělat podle ustanovení § 9 odst. 1 BytZ, protože dodávka služeb do domu je součástí předmětu jeho činnosti. V krajním případě by podle mě bylo možné použít i ustanovení § 14 BytZ. Vždyť člen společenství může tím, že neplatí za služby zasahovat do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že omezuje nebo znemožňuje jeho výkon. Tímto zasahováním by mohlo být, že v důsledku porušení jeho povinnosti platit za služby byla zastavena dodávka služeb do celého domu. Tím pádem určitě zasahuje do práv jiných vlastníků. To je ale jen teoretická rovina, protože s plněním této povinnosti většinou v praxi nebývají problémy.

#### **4.5.10 Povinnosti člena společenství stanovené jen vzorovými stanovami**

Mezi povinnosti, které jsou uloženy pouze vzorovými stanovami patří mimo jiné také povinnost člena společenství řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce či správce technických zařízení. K tomu lze ještě dodat, že člen je povinen řídit se také pokyny orgánů společenství nebo určených funkcionářů. Tato povinnost je zakotvená ustanovením čl. XIV odst. 2 písm. d) vzorových stanov. Povinnost řídit se právními předpisy je v tomto ustanovení podle mě zcela zbytečná, jelikož právní předpisy musí dodržovat každý i bez uvedení této povinnosti ve stanovách společenství. Dodržování

pokynů výrobce se týká různých technických zařízení, jimiž jsou vybaveny společné části domu, nebo které jsou podle zákona o vlastnictví bytů společnými částmi domu. Může jít například o výtah nebo kotel. Tato povinnost byla uvedena v různé podobě ve všech stanovách, které byly předmětem mého zkoumání, jak bude níže uvedeno<sup>56</sup>. Povinnost z části přebírá i návrh nového zákona o vlastnictví bytů. Ten však mluví pouze o dodržování pravidel pro správu a užívání společných částí domu uvedených v prohlášení vlastníka a pravidel stanovených rozhodnutím společenství.

Další povinností člena společenství, která je předpokládána pouze vzorovými stanovami je povinnost předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že člen společenství provádí změnu stavby. Tuto povinnost najdeme v ustanovení čl. XIV odst. 2 písm. k) vzorových stanov. Návrh nového zákona o vlastnictví bytů tuto povinnost mezi povinnosti vlastníka jednotky výslovně nezařadil.

Poslední povinností, kterou bych tady chtěl uvést, je povinnost člena oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvku na správu domu a pozemku závislý též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Jedná se o povinnost evidenční povahy, jelikož společenství nemůže rozhodovat o tom zda souhlasí nebo nesouhlasí s pronájmem jednotky nebo zda je byt přeplněn nebo nevyužit. O užívání jednotky rozhoduje výlučně její vlastník. Počet osob bydlících v jednotce má význam jen pro výpočet poplatků za služby spojené s užíváním jednotky. Tato povinnost se také vyskytovala skoro ve všech stanovách, které jsem zkoumal. Považuji za důležité na ni upozornit, jelikož ji do výčtu povinností vlastníků jednotek zařadil i návrh nového zákona o vlastnictví bytů. Ten tuto povinnost dokonce více specifikuje, když uvádí, že vlastník jednotky je povinen oznámit písemně společenství nebo osobě provádějící

---

<sup>56</sup> Viz část 3.6 této práce.

správu domu změny počtu osob, které užívají byt po dobu, která v součtu činí nejméně 3 měsíce v kalendářním roce.

Závěrem bych chtěl uvést, že pokud podle platné právní úpravy společenství nemá některou z těchto povinností ve vlastních stanovách, není oprávněno domáhat se jejich dodržování.

#### **4.6 Průzkum stanov**

Jak uvádím výše, pokusil jsem se o prozkoumání platných stanov společenství vlastníků jednotek. Průzkum jsem provedl na souboru 100 stanov, jejichž znění jsem získal z internetových stránek ministerstva spravedlnosti ČR. Na těchto webových stránkách je elektronicky přístupný mimo jiné také rejstřík společenství vlastníků jednotek, včetně sbírky listin.

Výběr jednotlivých společenství jsem prováděl náhodně, ale takovým způsobem, aby byl můj vzorek alespoň v určitých ohledech reprezentativní. Co se týče územního rozsahu, jsou v tomto komplexu obsaženy stanovy registrovaných společenstev z celé České republiky. Pokud jde o časový rozsah, soubor obsahuje stanovy přijaté od roku 2002 do roku 2009.

Mým cílem bylo získat ucelený obraz o tom, jak jednotlivá společenství vlastníků jednotek v České republice upravují ve stanovách práva a povinnosti svých členů. Konkrétně jsem se zaměřil na skutečnost, zda stanovy vybraných společenstev pouze přebírají úpravu vzorových stanov, které jsou přílohou nařízení vlády 371/2004 Sb., nebo tuto úpravu rozšiřují zakotvením práv a povinností jiných. V případě výskytu práv a povinností nezakotvených v zákoně nebo vzorových stanovách jsem se věnoval také posouzení jejich zákonnosti a souladu s dobrými mravy. Další ustanovení stanov jsem vzhledem k obsahu a rozsahu této diplomové práce nezkoumal.

Zákon o vlastnictví bytů a vzorové stanovy obsahují pouze některá a relativně obecně formulovaná práva a povinnosti členů společenství. Je žádoucí, aby vlastní stanovy tyto

obecné formulace rozpracovaly popřípadě rozšířily podle podmínek a potřeb konkrétního domu, resp. společenství. Podle mého názoru je použití zcela konkrétních formulací ve stanovách prvním krokem při snaze společenství zabránit zbytečným sporům mezi jeho členy. Tím se dostávám k základnímu výsledku mého „průzkumu“ a též k velkému problému. Až 61 ze 100 zkoumaných základních dokumentů společenstev je, co se týče práv a povinností členů, pouhou doslovnou kopií vzorových stanov. To znamená, že ve více než polovině případů k žádnému výkladu, konkretizaci ani aplikaci práv a povinností na konkrétní podmínky domu nedochází, a to ani odkazem na tzv.domovní řád. Toto zjištění mě ovšem až tolik nepřekvapilo. Je jednodušší odhlasovat na shromáždění přijetí stanov ve znění vzorových stanov, než ztrácet čas vymýšlením nových formulací nebo konkretizací těch obecných. Vždyť ono to nějak dopadne. Problém nastává až později, když se potkáme s něčím sporným nebo stanovami nepředpokládaným.

Práva a povinnosti členů společenství lze rozpracovat ve stanovách nebo i v jiném materiálu, na který budou stanovy odkazovat. Na tento jiný dokument odkazuje 10 ze 100 mnou zkoumaných stanov. Ve všech těchto případech ho stanovy nazývají „Domovním řádem“. Velmi důležité je ujasnit, zda mohou stanovy ukládat členům společenství povinnosti a zřizovat práva ve větším rozsahu, než stanoví zákon, nebo zda mohou již existující zákonná práva a povinnosti jen konkretizovat. Podle mého názoru lze stanovami nejen rozpracovat práva a povinnosti vyplývající z obecně závazné právní úpravy, ale i zakotvit jiná, nová, specifická práva a povinnosti členů společenství, která ale musí ze zákona nepochybně vycházet. Můj postoj k této otázce sdílí většina odborné literatury<sup>57</sup>. Nicméně nově konstituované práva a povinnosti jakož i jejich obsah a účel musí být v souladu se zákonem, nesmí zákon obcházet a nesmí se přičít dobrým mravům. Rád bych ještě dodal, že uložené povinnosti nesmí mít diskriminační charakter, tedy nesmí protiprávně znevýhodňovat určitého člena nebo skupinu členů společenství, jejich plnění nesmí být nemožné a doporučil bych jejich určitost a

---

<sup>57</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. nebo FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3.vydání, Praha: C.H.BECK, 2005.

srozumitelnost. Možnosti rozpracování nebo formulace nových práv a povinností využilo jen 39 ze 100 mnou sledovaných společenstev. Podle mého průzkumu jsou častěji konkretizovány a doplňovány povinnosti členů . Na konkretizaci nebo zavedení jiných práv členů SVJ, než vyplývají z obecně závazných předpisů nebo vzorových stanov jsem narazil jen sporadicky. Zaváděná jsou například tato práva:

- *právo nahlížet do zápisů z jednání výboru SVJ.*
- *právo kouřit ve vyhrazených prostorách v domě.*
- *právo žádat si na svůj náklad výpis, opis nebo kopii materiálů, do kterých má člen právo nahlížet.*
- *právo být každoročně informován o činnosti a hospodaření společenství výborem.*

Všechna tato práva člena společenství jsou podle mého názoru v souladu se zákonem a s dobrými mravy, proto nevidím žádný problém v jejich zařazení do vlastních stanov společenství. Ovšem v případě jejich zavedení se nesmí zapomenout na povinnost orgánu společenství nebo jeho člena poskytnout při realizaci práva odpovídající součinnost. Na to bylo v mnou zkoumaných stanovách zapomináno.

Podle mého zjištění jsou do stanov daleko více vkládané povinnosti členů společenství. Ty jsou buď konkretizací povinností plynoucích přímo ze zákona, anebo úplně nové, specifické. Z první skupiny se ve stanovách nejčastěji vyskytují:

- *povinnost dodržovat zákaz kouření ve společných částech dom.,*
- *povinnost dodržovat noční klid v době od 22.00 do 7.00,*
- *povinnost provádět pravidelné roční kontroly rozvodů plynu, vody a elektroinstalace a dále též kontrolu radiátorů v jednotce,*
- *povinnost dodržovat zákaz volného pobíhání domácích zvířat po společných prostorách,*
- *povinnost neukládat jízdní kola do výklenku mezi vstupními dveřmi do domu a výtahem,*
- *povinnost nezabírat konstrukcemi a předměty schodiště, podesty, chodby, společné balkony a jiné společné prostory.*

Tyto povinnosti v drtivé většině provádějí obecnou povinnost člena společenství zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů, zejména do práva nerušeně užívat

jednotku, společné části domu a pozemku. Jsou v souladu se zákonem a dobrými mravy.

Některé zkoumané stanovy obsahovaly nové, zvláštní povinnosti člena společenství, nepředvídané zákonem. Po podrobném rozboru všech zkoumaných stanov jsem dospěl k závěru, že nejčastěji se vyskytující povinností člena společenství vlastníků jednotek, která zároveň není uvedena ve vzorových stanovách, je:

- *povinnost neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod.*

Tato povinnost se ve zkoumaných stanovách objevila celkem 22 krát. Plní funkci preventivní, zčásti informační a je podle mně jen konkretizací obecné zásady uvedené v ustanovení § 417 odst. 1 OZ, že ten komu hrozí škoda, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. V tomto případě hrozí poškození společným částem domu a je povinností člena společenství jako podílového spoluvlastníka těchto společných částí přiměřeně zasáhnout. Proto její začlenění do vlastních stanov společenství považuji za správné, dokonce přímo žádoucí.

Sporná je ve zkoumaných stanovách druhá nejvíce se objevující povinnost. Je ní:

- *povinnost člena provádět pravidelně úklid společných částí domu ve stanoveném termínu a rozsahu podle rozpisu zpracovaného výborem. V případě, že tak neučiní, zajistí provedení úklidu výbor společenství prostřednictvím úklidové „firmy“, na náklady člena.*

Ta je zapracována celkem do 14 ze zkoumaných stanov. V odborné veřejnosti převládá názor, že stanovy nemohou uložit členům společenství povinnost k osobním službám ve prospěch společenství. Úklid společných prostor je nepochybně takovou službou. „Členové společenství nemohou být stanovami ani rozhodnutím shromáždění k jakýmkoli osobním službám či činnostem, které nevycházejí ze zákona, donucování, a

to ani nepřímou. Nezbytné činnosti musí společenství zajišťovat z finančních prostředků, které členové společenství standardně hradí<sup>58</sup>. Takže společenství vlastníků jednotek nemůže svého člena ani stanovami donutit k osobním výkonům. V našem konkrétním případě bych ale nebyl tak tvrdý. Podle mého názoru takové ustanovení stanov jako celek není protiprávní. Protiprávní by byla podle mě jen samotná první věta uvedené povinnosti. Druhá věta dává „do hry“ další variantu zabezpečení úklidu, která je v souladu s právními předpisy. Dává členu společenství na výběr, ale nenutí ho kterou variantu si má vybrat. Z toho plyne, že když si člen společenství vybere první možnost plní dobrovolně to co si vybral. Jak jsem dospěl k tomu, že druhá věta také není protiprávní? Společenství se mimo jiného má starat i o úklid společných prostor domu. Myslím si, že je úplně jedno jestli společenství každý měsíc vybere od všech členů příspěvek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a z části tohoto příspěvku uhradí i úklid domu nebo úklid zajistí prostřednictvím rozpisu, na základě kterého každému ze členů společenství vznikne povinnost zaplatit za úklid společných částí domu třeba jednou ročně. Tím pádem částka na úklid společných částí domu a pozemku není zahrnutá v měsíčním příspěvku na správu, ale je placena jako vyšší částka jednou za čas, když podle rozpisu připadá úklid společných částí domu právě na tohoto člena. Stanovy mu tímto ustanovením dávají jen možnost odpracovat si tuto částku a jestli toho člen využije nebo ne, je jen na něm.

Další spornou povinností, která se objevila zajímavě ve stejném znění ve 2 ze 100 stanov je:

- *V případě prodlení člena společenství s úhradou jakékoliv částky k níž je povinen, bude mu účtována smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.*

Takovou povinnost stanovy uložit nemohou. Když tak činí je to podle mého názoru protiprávné a takové ustanovení stanov je absolutně neplatné. Mým argumentem potvrzujícím protiprávnost takového ustanovení je, že taková povinnost člena společenství nevychází z žádné zákonné povinnosti. Vždyť platí zásada uvedená v čl. 4

---

<sup>58</sup> FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3.vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s. 108.

odst. 1 Listiny základních práv a svobod, že povinnosti mohou být ukládány jen na základě zákona a v jeho mezích. S tímto názorem souhlasí i odborná veřejnost<sup>59</sup>. Tím, co jsem uvedl výše ovšem není dotčeno právo společenství domáhat se náhrady škody, která vznikla v přímé souvislosti s nesplněním povinnosti člena společenství a stejně není dotčeno právo společenství na úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení podle platných právních předpisů.

Z dalších specifických povinností bych ještě rád uvedl například:

- *Člen společenství je povinen do 30 dnů oznámit pronájem jednotky orgánu společenství.*

Na této povinnosti nespátřuji nic protiprávního. Na základě zásady „co není zákonem zakázáno, je dovoleno“ ji každé společenství klidně může přijmout do svých stanov. Vždyť společenství nezasahuje do vlastnického práva člena společenství k jednotce. Nediktuje mu komu může jednotku pronajmout a komu ne. Její funkcí je pouze to, aby byly orgány společenství informované, o tom, kdo se pohybuje po společných částech domu.

Za zajímavou považuji také:

- *Povinnost členů společenství uhradit v případě nedostatku finančních prostředků určených na údržbu a opravu společných částí domu potřebnou částku v hotovosti podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, pokud jde o náklady na opravy, které je třeba provést neodkladně (havarijní stavy).*

Podle mého soudu tuto povinnost mohou stanovy společenství členům uložit. Tato povinnost vychází jen z povinnosti člena společenství podle ustanovení § 13 odst. 1 BytZ a povinnosti člena podle ustanovení § 13 odst. 7 BytZ. Stanovy jsou schvalovány usnesením shromáždění a proto je společenství podle mého názoru oprávněno plnění této povinnosti soudně vymáhat podle ustanovení § 9a odst. 3 BytZ.

---

<sup>59</sup> FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3.vydání, Praha: C.H.BECK, 2005. s. 107.

Další mnou nalezenou povinností člena společenství je:

- *Povinnost účastnit se shromáždění vlastníků jednotek, nebrání-li tomu závažné okolnosti*

Osobně se přikláním k názoru, že stanovy mohou členům společenství tuto povinnost uložit. Podle mého názoru to připouští i samotná Listina základních práv a svobod, když ve svém ustanovení § 11 odst. 3 stanoví, že vlastnictví zavazuje. Z mého pohledu by se taková povinnost dala odvodit i z povinnosti člena podílet se na správě domu podle ustanovení § 13 odst. 1 BytZ. Vždyť neúčast členů na shromáždění způsobuje to, že se orgán nesešel a nemohl pracovat. Tím může dojít i k narušení správy a provozu společných částí domu. Problém však vidím v tom, že tato povinnost je prakticky nevynutitelná, protože zavedení jakékoliv sankce ve stanovách za nesplnění této povinnosti by bylo absolutně neplatné. Zákon uložení takovéto sankce neumožňuje. Tím ovšem není dotčeno právo společenství požadovat po těch členech, kteří neplnili stanovami určenou povinnost účastnit se shromáždění, náhradu škody vzniklé tím, že v důsledku jejich neúčasti nebylo shromáždění schopné pracovat. Společenství by muselo prokázat, že vznikla škoda a to právě v přímé souvislosti s neplněním povinnosti člena společenství.

Mnou zkoumané stanovy obsahovaly i další povinnosti členů společenství jako jsou:

- *povinnost oznámit s předstihem na vývěsce ve vchodu nástup řemeslníků (přítomnost cizích osob) na ohlášené úpravy ve své jednotce,*
- *povinnost oznámit při pronájmu bytu výboru svoji adresu přechodného pobytu a telefonní kontak,*
- *povinnost seznámit nabyvatele jednotky prokazatelně se stanovami společenství,*
- *povinnost odpovědět neprodleně na dotaz výbor,*
- *povinnost požádat výbor nebo pověřeného vlastníka o souhlas s umístěním antény na plášť a střechu domu.*

Tyto povinnosti samozřejmě lze ve stanovách uvádět.

Shrnu-li, shromáždění může zákonem požadovanou většinou schválit vlastní stanovy. Je to dokonce žádoucí stav. Při jejich tvorbě se může společenství inspirovat vzorovými stanovami, ale může přirozeně přidat i ustanovení vlastní. Musí si však dávat pozor na

to, aby tato ustanovení stanov byla v souladu se zákonem a dobrými mravy. V opačném případě bude snaha společenství zbytečná, jelikož ustanovení odporující zákonu nebo dobrým mravům jsou absolutně neplatná.

## 5 Závěr

Každá problematika, která se alespoň minimálně dotýká bydlení je velmi citlivá a veřejností pozorně sledovaná. Zvláště vnímaným tématem je vlastnictví bytů a nebytových prostor, včetně práv a povinností z tohoto institutu vyplývajících. Na rozdíl od západní Evropy, kde si do vlastnictví byty kupuje zejména vyšší a střední třída, v České republice ve velké části panelových bytů bydlí lidé s nižšími příjmy, kteří tyto byty získali převodem z vlastnictví bytového družstva nebo levnou privatizací státního a obecního bytového fondu. Tito lidé nemají dostatek finančních prostředků a důsledkem toho je chátrání některých částí bytového fondu. Proto považuji za velmi důležité, aby byla právní úprava jejich práv a povinností nastavena rozumným způsobem. Musí se jednat o kompromis mezi zájmem na co nejmenším omezování vlastnického práva a zájmem na řádném fungování správy domu.

Správa domu je v rukách samostatných vlastníků bytů a nebytových prostor. Jejich vzájemné vztahy se utvářejí v rámci zvláštního typu právnické osoby - společenství vlastníků jednotek. Účelem existence této právnické osoby je efektivní správa společných částí domu a popřípadě pozemku. Zákonodárce konečně odstranil existující nejasnosti o povaze různých sdružení, spolků, kondominií, apod., které vlastníci bytů a nebytových prostor za účelem správy svých domů vytvářeli.

V průběhu mého studia problematiky práv a povinností člena společenství jsem dospěl k množství závěrů, které se na tomto místě pokusím shrnout a zobecnit. V první řadě bych chtěl přiznat, že se jedná o zajímavé a rozsáhlé téma. V mé práci jsem se zaměřil jen na jeho nejpodstatnější a nejproblematičtější rysy. Práva a povinnosti člena společenství, jímž může být samozřejmě pouze vlastník jednotky<sup>60</sup>, jsou stanovena zejména platným zákonem o vlastnictví bytů a rozvedena ve vzorových stanovách, které je formulují v přehledném utřídění. Úpravu práv a povinností v zákoně považuji za chaotickou a mezerovitou ze dvou důvodů. Prvním je absence výslovné úpravy podle mě důležitých práva a povinnosti členů a druhým nejasnost některých aspektů práv a

---

<sup>60</sup> Z tohoto důvodu jsem v mé práci používal tyto pojmy jako synonyma.

povinností zde zakotvených. Za nedostatečnou považuji hlavně úpravu kontroly činnosti společenství ze strany jeho členů. Chybí zde právo člena nahlížet do různých písemností týkajících se společenství nebo povinnost statutárního orgánu každoročně předkládat zprávy o činnosti společenství na shromáždění vlastníků jednotek. Mimo jiné bych také navrhol zavedení kontrolní komise nebo osoby kontrolora jako obligatorních orgánů společenství, v jejichž pravomoci by byla kontrola veškerého působení výkonných orgánů. V souvislosti s tím bych chtěl upozornit i na absenci zákonného práva předkládat společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství. Tomuto právu by měla odpovídat i zákonná povinnost orgánu společenství projednat takové podněty a vyrozumět podavatele o jejich vyřízení. Problém spatřuji i v nedostatečné zákonné úpravě práva člena na soudní ochranu. Zejména by bylo žádoucí, vyjasnit výkladové problémy objevující se u možnosti podat žalobu na neplatnost usnesení shromáždění. Za důležité pokládám také výslovné zavedení možnosti člena společenství soudně napadnout platnost rozhodnutí výkonných orgánů společenství. Problémy se vyskytují i u hlasovacího práva člena na shromáždění vlastníků jednotek, zejména pokud se jedná o zastoupení na základě plné moci a hlasování podílových spoluvlastníků jednotky. V tomto případě bych jednoznačně navrhol zavést omezení množství členů, za které může jednat stejná osoba. Doporučoval bych výslovně stanovit povinnost vlastníka jednotky dohlížet na to, aby některé z jemu uložených povinností přiměřeně dodržovali i osoby s ním nebo místo něho užívající jednotku. V zákonu je potřebné také zakotvit srozumitelné sankce za nesplnění jednotlivých povinností. Vždyť povinnost má smysl jen když ji lze vynutit a její nedodržení trestat. To je jen malá část mých připomínek k zákonné úpravě práv a povinností členů společenství. V práci upozorňuji na některé další palčivé a nevyřešené problémy. Zákon o vlastnictví bytů bych charakterizoval celkově jako nekomplexní, nesystematicky uspořádaný, mezerovitý a na druhé straně v některých aspektech zbytečně složitý. Přesto ale lze se zákonem pracovat a vyvodit z něho rozumné závěry.

Některé nedokonalosti a chyby platného zákona o vlastnictví bytů se snaží řešit připravovaná nová zákonná úprava, kterou zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj. Nový zákon o vlastnictví bytů považuji já osobně za nutnost, jelikož platná právní úprava trpí množstvím nejasností a nesprávností, jejichž odstranění pouhou novelizací

by bylo složité, možná dokonce nemožné. Co se týče práv a povinností, návrh nového zákona rozlišuje mezi právy a povinnostmi vlastníka jednotky a právy a povinnostmi člena společenství. Tím podle mého mínění návrh zákona vůbec nevyvrací, že každý člen společenství musí být i vlastníkem jednotky. Zdůrazňuje ale, že ne každý vlastník jednotky musí být členem společenství a tím připouští možnost, že v některých domech společenství vlastníků jednotek nevznikne. Kladně hodnotím výčtovou metodu, kterou nový zákon používá na vymezení práv a povinností vlastníka jednotky a člena společenství. Její zásluhou jsou práva a povinnosti vyjmenované na jednom místě, což dodává návrhu zákona systém a řád. Zároveň oceňuji i snahu vytvořit podle možností úplný výčet práv a povinností. Nepovažuji to za zbytečné opakování jiných ustanovení. Naopak může to posílit právní jistotu i právní povědomí jednotlivých vlastníků jednotek. Zvláště chválím výslovné zavedení práva člena společenství být informován o činnosti a hospodaření společenství. Kriticky se ale stavím k tomu, že návrh nového zákona jen převzal výčet práv a povinností ze v současnosti platných vzorových stanov. Ochranu práv členů společenství a vlastníků jednotek tím skoro vůbec nezlepšil. Neřeší dokonce ani všechny mnou zdůrazněné problémy platného zákona. Zvláště je mi líto, že se nevyjádřil k možnosti napadnout rozhodnutí výkonného orgánu společenství žalobou u soudu. S přihlédnutím ke všem kladům i záporům hodnotím návrh nového zákona vzhledem k úpravě práv a povinností členů společenství vlastníků jednotek jako dostatečný. S tím by se ale předkladatel návrhu neměl spokojit. Doufám, že další práce a diskuze nás v budoucnosti dovedou ke kvalitnímu zákonu chránícímu hlavně zájmy „obyčejných“ lidí.

Podle mého názoru jsem splnil cíle, které jsem si dal v úvodu mé práce a jichž jsem chtěl dosáhnout. V práci jsem provedl kompletní analýzu práv a povinností člena společenství vlastníků jednotek z hlediska platné právní úpravy, přidal jsem postřehy z připravované nové zákonné úpravy a všechno to doplnil o mé názory a rady jak postupovat v určitých problémových situacích. Pro čtenáře, kteří by se rádi věnovali problematice práv a povinností členů společenství vlastníků jednotek do větší hloubky doporučuji nahlédnout do literatury dále uvedené. Lze v ní najít hodně námětů k přemýšlení.

## **6 Seznam zkratek**

- BytZ            zákon č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění.
- OZ             zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- OSŘ            zákon č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

## 7 Seznam použité literatury

1. BUREŠ, J.; DRÁPAL, L.; MAZANEC, M. *Občanský soudní řád, komentář – I.díl*. 7. vydání. Praha: C.H.BECK, 2006.
2. CEPL, V.; TEPPER, T. Ke koncepci bytové politiky a bytového práva. *Právník*, 1990, s. 289-298.
3. DVOŘÁK, T. Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí. *Právní fórum*, 2004, č.11, s. 40-44.
4. DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18, s. 669-674.
5. DVOŘÁK, T. Několik úvah na téma, jaký byt je vlastně družstevní. In *Pocta Miloši Tomsovi k 80. narozeninám*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2006. s. 125-137.
6. DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007.
7. FIALA, J.; KORECKÁ, V.; KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytu*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2005
8. FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J. *Zákon o vlastnictví bytů, komentář*. 3.vydání, Praha: C.H.BECK, 2005.
9. HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů*. Praha: IFEC, 2003.
10. HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008.
11. JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník, komentář*. 10. vydání. Praha: C.H.BECK, 2006.
12. KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné, Svazek I*. 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005.
13. LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.
14. OEHM, J. Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*, 2008, č. 4, s. 13-14.
15. OEHM, J. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*, 2008, č. 3, s. 14-17.

16. OEHM, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*, 2008, č. 11, s. 10-13.
17. PELIKÁNOVÁ, I. *Komentář k obchodnímu zákoníku*. 2.díl. Praha: LINDE, 1995
18. PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. 2. vydání. Praha: LINDE, 2006.
19. SUCHÁNEK, J. *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektum, 2001.
20. ŠTENGLOVÁ, I.; PLÍVA, S.; TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník, komentář*. 10. podstatně rozšířené vydání. Praha: C.H.BECK, 2005.
21. VLÁČIL, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, č. 10, s. 440-443.
22. WINTEROVÁ, A. a kol. *Civilní právo procesní*. 4. aktualizované vydání. Praha: LINDE, 2006.
23. ZUKLÍNOVÁ, M. *Několik úvah o osobním vlastnictví bytů*. *Právník*, 1979, č. 5, s. 486-493.

## **8 Summary**

The purpose of my thesis is to analyse rights and duties of the member of Flat owners association. The study characterises qualities and shortcomings of the valid legislation in one of the most important sectors of housing and tries to compare it with a new legislation, which is in preparation. Next purpose of this study is to provide solutions of everyday problems associated with the housing issue.

My thesis is composed of four chapters. Chapter One is introductory and defines basic terminology used in the sector of housing. The chapter is subdivided into four parts. Part One characterises sector of housing in common. Especially it focuses on terms flat and non-residential premises and ownership of these immovable things. Part Two describes history of this special sort of ownership. Part Three explains theories associated with the housing and attempts to systematize them. Part Four looks at valid legislation.

Chapter Two describes artificial legal entity created by the statute called The flat owner association. The chapter consist of eight parts and deals with the legal capacity and purpose of this legal entity, with membership in the flat owner association, with commencement and cessation of its legal existence, with its bodies and Articles of Association. The flat owner association does not exist primarily to make a profit, but its purpose is to manage of the common fields in the house. It is a legal person distinct from its members and capable of holding property, contracting, suing and being sued in its own name. Its members are liable for its debts.

Chapter Three is merit of my thesis and is subdivided into six parts. Part One is theoretical analysis of rights and duties in common. Part Two gives an general description of Flat owners association's member's rights and duties and it is followed by Part Three with the list of these rights and duties according to valid legislation. Part Four and Five focus on particular rights and duties of member. And Finally Part Six investigates the real Articles of Associations and rights and duties established in it.

Conclusions are drawn in Chapter Four. I think that valid statute is incomplet and insufficient in some cases, so I suggest that new legislation should by passed.

**Klíčová slova (key words):**

Společenství vlastníků jednotek (flat owners association), byt (flat), nebytový prostor (non-residential premises)

**Název práce v anglickém jazyce:**

Rights and duties of the member of Flat owners association