

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Božena Felgrová

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
JAKO SUBJEKT PRÁVA**

The Association of owners of (residential) units as a legal person

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31. 12. 2009

Prohlášení

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

Božena Felgrová

Poděkování

Děkuji JUDr. Jaroslavu Oehmovi, vedoucímu mé diplomové práce, za poskytnuté rady a cenné připomínky.

Božena Felgrová

Obsah

Úvod.....	3
I. kapitola - Vymezení pojmů subjekt práva, právnická osoba a společenství vlastníků jednotek	4
1.1 Subjekt práva.....	4
1.2 Právnická osoba	5
1.3 Společenství vlastníků jednotek	5
II. Kapitola - Vývoj právní úpravy společenství vlastníků jednotek	8
2.1 Zákon č. 52/1966 Sb.	8
2.2 Zákon č. 72/1994 Sb.	9
2.2.1 Původní znění zákona č. 72/1994 Sb. ze dne 24. 3. 1994.....	11
2.2.2 Novelizace bytového zákona provedená zákonem č. 103/2000 Sb.	12
2.2.3 Novelizace bytového zákona provedená zákonem č. 451/2001 Sb.	14
2.2.4 Novelizace bytového zákona provedená zákonem č. 345/2009 Sb.	15
III. kapitola - Platná právní úprava SVJ	15
3.1 Vznik SVJ a jeho zánik.....	17
3.2 Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek	18
3.3 Členství v SVJ.....	19
3.4 Orgány SVJ	20
3.4.1 Shromáždění SVJ	20
3.4.2 Výbor nebo pověřený vlastník	22
3.4.3 Kontrolní orgány	23
3.5 Hlasování v orgánech SVJ	24
3.6 Stanovy SVJ	26
IV. kapitola - Společenství vlastníků jednotek a některé problémy	26
4.1 SVJ a praxe	28
4.2 SVJ a společné části domu.....	32
V. kapitola - Návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor 34	34
5.1 Návrh nového zákona a proces jeho schvalování	34
5.2 Obsah návrhu zákona o vlastnictví bytů (verze předložená vládě 4. 3. 2009)	36
5.3 Předmět úpravy	37
5.4 Společenství (vlastníků jednotek)	41
5.4.1 Definice společenství a jeho vymezení.....	41

5.4.2	Založení a vznik společenství	42
5.4.3	Členství ve společenství.....	44
5.4.4	Orgány společenství.....	44
5.4.5	Hospodaření společenství	49
5.4.6	Zrušení a zánik společenství	50
VI. kapitola - Rozdíly mezi stávajícím zákonem a návrhem nového zákona o vlastnictví bytů v případě společenství (vlastníků jednotek)		51
6.1	Rozdílná terminologie.....	51
6.2	Rozdíl ve vzniku společenství.....	51
6.3	Rozdíl v hlasování.....	52
6.4	Rozdíl ve výkonných orgánech společenství	54
6.5	Rozdíl v pojetí společných částí domu.....	54
VII. kapitola - Návrhy de lege ferenda.....		56
Závěr		61
Seznam literatury		63
Summary		66

Úvod

Společenství vlastníků jednotek je institutem, který existuje již patnáct let, a přesto jsou dodnes pravidla jeho fungování a jeho kompetence v mnoha ohledech nejasná. Je to subjekt práva, který je ze zákona právnickou osobou, aniž by kdy došlo k jejímu založení. A tak mluvíme o právnické osobě sui generis, abychom se vyhnuli pochybnostem o správném pochopení jeho právního postavení. Těm se ovšem vyhnout nelze, neboť samotná právní úprava je zcela nedostatečná.

Společenství vlastníků jednotek je upraveno zákonem č. 72/1994 Sb., který byl již třináctkrát novelizován, přesto skutečným potřebám bydlení stále nevyhovuje. Navíc přes opakovanou snahu zlepšit a zjednodušit komunikaci mezi vlastníky, ji často naopak ztěžuje. Na některé z problémů se pokusí upozornit i tato práce, jejíž autorka byla tři roky také předsedkyní společenství vlastníků jednotek a s nedostatečnou právní úpravou tohoto subjektu práva se setkávala téměř každodenně.

V první kapitole budou vymezeny jednotlivé klíčové termíny, a to zejména pojmy subjekt práva, právnická osoba a následně i společenství vlastníků jednotek. Druhá kapitola bude po krátkém historickém exkurzu věnována zákonu č. 72/1994 Sb. a jeho novelizacím. Třetí kapitola popíše postavení a vnitřní organizaci společenství vlastníků jednotek dle platné právní úpravy. Čtvrtá kapitola nastíní praktické problémy při aplikaci zmíněných právních předpisů v praxi. V páté kapitole bude prezentován návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který bude v šesté kapitole následně porovnán se stávajícím zákonem. Sedmá kapitola bude věnována návrhům de lege ferenda, a to i se zřetelem na návrh nového občanského zákoníku. Závěr práce pak zrekapituluje nejdůležitější poznatky a zhodnotí celkovou situaci.

I. kapitola

Vymezení pojmů subjekt práva, právnická osoba a společenství vlastníků jednotek

1.1 Subjekt práva

Pojem subjekt práva je v právu obecně používán k odlišení od pojmu objekt práva. Terminologické spojení subjekt práva je mnohoznačné. Rozlišujeme subjekt práva objektivního, tj. skutečnost, o které právní norma vypovídá, od subjektu práva subjektivního coby nositele subjektivních práv či povinností. Již právní teorie vymezuje tento termín v uvedených smyslech.

Dle V. Knappa jsou subjekty práva subjekty právních norem. Subjekty dělí na subjekty právotvorné a adresáty právních norem, kterým je právo určeno. Adresáty právních norem jsou ty subjekty, jimž jsou adresovány příkazy, zákazy či dovození v právních normách.¹ Dle této teorie je tudíž subjektem práva cokoli, o čem právní norma vypovídá.

Dle J. Boguszaka jsou subjekty práva osoby v právním smyslu, tj. osoby, které mají právní subjektivitu, tj. způsobilost k právům a povinnostem, tedy způsobilost mít subjektivní práva a povinnosti.² Tato teorie chápe subjekt práva úžeji, neboť subjektem tu není jakýkoliv adresát právní normy.

Subjektem práva je tudíž dle právní teorie na jedné straně subjekt právní normy (subjekt práva objektivního), na straně druhé pak nositel subjektivních práv a povinností (subjekt práva subjektivního). Tyto dva významy je třeba striktně rozlišovat. Stejně tak je třeba dále rozlišovat, zda v případě subjektu práva subjektivního je tento subjekt osobou (fyzickou či právnickou) nebo jiným nositelem subjektivních práv a povinností, který osobou není.

Platné právo ČR chápe subjekty práva primárně jako subjekty způsobilé k právům a povinnostem, subjekt práva je tu nositelem práva subjektivního. Subjektivní právo se

¹ Knapp, V. a kol.: Teorie práva. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 70.

² Boguszak, J. a kol.: Teorie práva. 2. vydání. Praha: ASPI Publishing,s.r.o., 2004, str. 135.

pak definuje jako míra a způsob možného chování subjektu práva.³ Platné právo často používá termínu subjekt práva jako zastřešujícího výrazu pro fyzické a právnické osoby. Místo termínu subjekt práva se v platném právu často používá terminologického spojení účastník právních vztahů. Toto pojetí je ovšem zkrslující, neboť samotná způsobilost subjektu automaticky neznamená účast v právním vztahu, je pouze její podmínkou.

Pro účely této práce bude termín subjekt práva používán v návaznosti na vývoj institutu společenství vlastníků jednotek. Za subjekt práva bude v této práci považováno každé společenství vlastníků jednotek, ať už vzniklo kdykoliv a má tudíž dle právních předpisů rozdílné právní postavení, ať už právní subjektivitu má či naopak nemá.

1.2 Právnická osoba

Pojem právnická osoba se poprvé objevil v 19. století v německé právnické literatuře. Jednoznačná definice právnické osoby však dodnes neexistuje. Obecně jsou rozlišovány dva typy osob – osoby fyzické a osoby právnické, přičemž osoby právnické jsou osobami vytvořenými právními předpisy. Dále jsou právnické osoby děleny na ty, jejichž substrát je personální (korporace), a ty, jejichž substrát je majetkový (nadace, fondy). Každá právnická osoba je charakterizována několika znaky, kterými jsou název, identifikační číslo, sídlo, organizační struktura a předmět činnosti. Ustanovení §18 odst. 2 občanského zákoníku (dále ObčZ) právnické osoby rozděluje na sdružení fyzických nebo právnických osob, účelová sdružení majetku, jednotky územní samosprávy a jiné subjekty, o kterých to stanoví zákon. Dle ustanovení §18 odst. 1 ObčZ mají způsobilost mít práva a povinnosti i právnické osoby. Právnické osoby disponují též způsobilostí k právním úkonům, tj. způsobilostí vlastními právními úkony nabývat práva a brát na sebe povinnosti. Dle ustanovení §19a odst. 1 ObčZ může být způsobilost právnické osoby nabývat práva a povinnosti omezena jen zákonem. Dle ustanovení §20 ObčZ právní úkony právnické osoby ve všech věcech činí ti, kteří k tomu jsou oprávněni smlouvou, zakládací listinou nebo

³ Knappová, M.: Občanské právo hmotné. 1. díl. 4. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005, str. 28.

zákonem. Právní způsobilost i způsobilost k právním úkonům právnických osob vzniká spolu se vznikem právnické osoby a zaniká zánikem právnické osoby, trvá tudíž po celou dobu její existence.

1.3 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je právě tím jiným subjektem, o kterém to stanoví zákon v §18 odst. 2 ObčZ. Jde o soukromoprávní korporaci s nuceným, relativně vázaným členstvím.⁴

V případě společenství vlastníků jednotek činí právní úkony právnické osoby statutární orgán. Společenství vlastníků jednotek disponuje způsobilostí k právům a povinnostem i způsobilostí k právním úkonům bez ohledu na skutečnost, zda je či není zapsáno v rejstříku. Realizace způsobilosti k právním úkonům je však problematická v případě, že statutární orgán nebyl zvolen (v praxi běžné např. při výstavbě a následném prodeji nových bytů, kdy společenství vlastníků jednotek vznikne ze zákona, ale ustavující schůze, na které je zvolen statutární orgán, je svolána až několik měsíců poté). Dle Holejšovského⁵ případné neobsazení tohoto orgánu neznamena zánik způsobilosti k právním úkonům, leč znamená nemožnost realizace této způsobilosti. Fakticky tedy znamená, že společenství nemůže navenek jednat, neboť neexistuje konkrétní osoba, jež by takové jednání uskutečnila.

Pro posouzení způsobilosti k právním úkonům je dle mého názoru třeba rozlišovat situaci, kdy statutární orgán již zvolen byl, ale z různých důvodů je neobsazen (např. stávající výbor rezignoval a nikdo jiný se zvolit nenechal), od situace, kdy společenství vlastníků jednotek doposud žádný statutární orgán nevolilo. Zatímco v prvním případě se plně ztotožňuji s názorem Holejšovského, v případě druhém je vzhledem k teoretickému konceptu právnické osoby jako umělé konstrukce existence statutárního orgánu nezbytná, neboť právě statutárním orgánem činí právní úkony sama právnická osoba. Jednání statutárního orgánu je osobním jednáním právnické

⁴ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, str. 250.

⁵ Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, str. 61.

osoby. Nebyl-li tudíž statutární orgán vůbec zvolen, je sporné mluvit o způsobilosti takové právnické osoby k právním úkonům.

Společenství vlastníků jednotek má tzv. speciální právní subjektivitu, která jej opravňuje pouze k právním úkonům ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, obecně k činnostem v rozsahu zákona č. 72/1994 Sb. Z uvedeného vyplývá, že rozsah jeho způsobilosti k právním úkonům je zákonem omezen. Konkrétně je vymezen §9 a §9a zákona č. 72/1994 Sb. Případné překročení tohoto rozsahu lze považovat dle §39 ObčZ za neplatný právní úkon. Společenství vlastníků jednotek je též způsobilé být účastníkem řízení, má tzv. procesní způsobilost, která se uplatní např. v řízení o zápisu do rejstříku společenství. Způsobilost vykonávat v řízení práva a povinnosti účastníka řízení má společenství, stejně jako právní subjektivitu, po celou dobu své existence bez ohledu na zápis v rejstříku společenství.

II. kapitola

Vývoj právní úpravy společenství vlastníků jednotek

2.1 Zákon č. 52/1966 Sb.

Až do přijetí zákona č. 72/1994 Sb. se bytové vlastnictví na našem území řídilo především zákonem č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům. Tento zákon reagoval na občanský zákoník č. 141/1950 Sb., kterým došlo s účinností od 1. 1. 1951 k odstranění zásady *superficies solo cedit* z československého právního řádu, a dále reagoval na původní znění občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Zatímco půdu mohl vlastnit výlučně stát, byty a nebytové prostory se nadále mohly stát samostatným předmětem vlastnického práva odlišných subjektů. Byty a nebytové prostory se tak staly předmětem občanskoprávních vztahů již před tím, než je občanský zákoník do této kategorie výslovně zařadil zákonem č. 509/1991 Sb.⁶

Za výlučný předmět vlastnictví byl dle zákona č. 52/1966 Sb. považován byt. Společné části domu do osobního vlastnictví nenáležely. Staly se předmětem osobního spoluvlastnictví. Osobní vlastnictví bytů podléhalo státní kontrole. V osobním vlastnictví běžného občana mohl být pouze jeden byt (nebo rodinný dům), navíc byla omezena podlahová plocha bytů v osobním vlastnictví. Další překážku stanovilo kogentní ustanovení zákona, které povolilo prodej bytů do osobního vlastnictví jen v těch domech, kde byly zároveň prodávány všechny byty. Rozhodnutí, které domy (resp. byty v domech) budou určeny k těmto převodům, spadalo do kompetence příslušných národních výborů. Daný stav změnila novela provedená zákonem č. 30/1978 Sb., dle které již nebylo nutné převést do osobního vlastnictví všechny byty v domě. Zbývající nepřevedené byty zůstaly ve vlastnictví státu, který měl stejná práva a povinnosti jako běžný vlastník bytu, což umožnilo převádět vlastnictví bez časového omezení.

V roce 1991 byl přijat zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, a to s účinností od 1. 1. 1992. Bytové problematiky se nejvíce

⁶ Fiala, J., Novotný M., Oehm J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2005, str. 8.

týkalo nové znění §118 a §125 ObčZ. Dle §118 odst. 2 mohou být předmětem občanskoprávních vztahů též byty nebo nebytové prostory. Dle §125 odst. 1 zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Tímto zvláštním zákonem, který byl přijat 24. 3. 1994 s účinností od 1. 5. 1994, se stal zákon č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony. Pro úplnost je třeba ještě zmínit, že důležitým právním východiskem zákona č. 72/1994 Sb. se kromě zmíněných ustanovení ObčZ stal i zákon č. 42/1992 Sb., účinný od 28. 1. 1992, o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

2.2 Zákon č. 72/1994 Sb. (tzv. bytový zákon)

Zákon č.72/1994 Sb. nahradil předchozí zákon č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům. Zákon č.72/1994 Sb. (dále BytZ), dnes ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu ČR č. 280/1996, zákonů č. 97/1999 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č.451/2001 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 437/2003 Sb., č.171/2005 Sb., č.179/2005 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 227/2009 Sb. a 345/2009 Sb., považuje na rozdíl od zákona předchozího za primární spoluvlastnictví budovy, od kterého se odvíjí samotné vlastnictví bytu. Dle §1 upravuje tento zákon spoluvlastnictví budovy, kde spoluvlastník je zároveň vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Takové vymezení odpovídá tzv. dualistické koncepci, kdy za primární je považováno spoluvlastnictví, ze kterého je teprve odvozeno vlastnictví.⁷ Dle mého názoru je tato koncepce přinejmenším diskutabilní, neboť před výlučným vlastnictvím upřednostňuje stav, kdy ke stejné věci svědčí právo více osob. Při aplikaci BytZ např. v kupních smlouvách zůstává tato koncepce neakceptována.

⁷ Viz nálezu Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001 sp. zn. Pl. ÚS 128/2001: *Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor., které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí)...Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek.*

BytZ dále upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví. BytZ též upravuje práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy. BytZ se také již stal předmětem ústavních stížností.⁸

BytZ byl od svého přijetí třináctkrát novelizován. Mezi nejdůležitější novelizace patří novela provedená zákonem č. 103/2000 Sb., která definovala společenství vlastníků jednotek jako právnickou osobu, a novela provedená zákonem č. 451/2001 Sb., podle níž se SVJ začalo zapisovat do zvláštního rejstříku společenství vlastníků jednotek, který byl založen s účinností od 31. prosince 2001. Dále tato posledně zmíněná novela zpřesnila předmět činnosti společenství jako právnické osoby, když v § 9 odst. 1 stanovila, že SVJ je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou domu.

Mezi další novelizace patří novela provedená zákonem č. 229/2001 Sb., která stanovila družstvům povinnost převést s převodem vlastnictví jednotky fyzické osobě současně bezplatně spoluvlastnický podíl na pozemku, který byl družstvu rovněž převeden bezplatně. Dále novela provedená zákonem č. 320/2002 Sb., která reagovala na ukončení činnosti okresních úřadů. Místo souhlasu okresních úřadů k převodům bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení (pokud byly zřízeny ze státních prostředků nebo stát na jejich zřízení přispěl) je nadále nutný souhlas Ministerstva pro místní rozvoj. Další výraznější změnu přinesla novela provedená zákonem č. 437/2003 Sb., která zrušila možnost účtovat ve společenství vlastníků jednotek v soustavě jednoduchého účetnictví. Velká očekávání vzbudila novela provedená zákonem č. 171/2005 Sb., která určila, že v případě modernizací, rekonstrukcí, stavebních úprav a oprav společných částí domu postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek⁹. Nesmí se ovšem změnit velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, v takovém případě by byl potřeba souhlas všech.

⁸ Viz např. nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, kterým byla podaná stížnost částečně odmítnuta a částečně zamítnuta.

⁹ Tato formulace většiny způsobuje mnohé nejasnosti (viz níže).

Ve stejném roce byla přijata i novela provedená zákonem č. 179/2005 Sb., která stanovila závaznost zákona i pro správce konkursní podstaty. Novela, která byla provedena zákonem č. 296/2007 Sb., reagovala na insolvenční zákon. V roce 2009 byl BytZ novelizován dvakrát, a to nejprve zákonem č. 227/2009 Sb. v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech a posléze zákonem č. 345/2009 Sb.

2.2.1 Původní znění BytZ ze dne 24. 3. 1994

V původním znění BytZ, účinného od 1. 5. 1994, bylo společenství vlastníků jednotek souborem všech vlastníků a současně spoluvlastníků budovy a jejich společných částí připomínající klasickou pluralitu subjektů podílového spoluvlastnictví.¹⁰ Již vládní návrh BytZ předpokládal, že SVJ bude právnickou osobou, jejímž předmětem činnosti bude správa domu. Poslanecká sněmovna při projednávání tohoto návrhu však dospěla k závěru, že vlastníci by měli mít právo si vybrat právní formu své existence. Proto BytZ v původním znění nepředepisoval povinnost vzniku právnické osoby. O správu, provoz a opravy společných částí domu se měl dle §9 odst. 1 starat správce. Tím mohl být buď pověřený subjekt, nebo mohla být zřízena právnická osoba vytvořená vlastníky jednotek podle §10 BytZ. V případě pověřeného subjektu šlo o právnickou či fyzickou osobu, která vykonávala správu na základě smlouvy o správě domu, a to obvykle smlouvy příkazní nebo mandátní. Tyto smlouvy se uzavíraly na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců. Pokud vlastníci preferovali zajištění správy vlastními silami, bytový BytZ umožňoval vznik právnické osoby dle zvláštního zákona, kterým byl buď zákon č. 513/1991 Sb. (obchodní zákoník) nebo zákon č. 83/1990 Sb. (zákon o sdružování občanů). V jednom domě mohla vzniknout pouze jedna právnická osoba, v případě zájmu vlastníků z více domů bylo možné zřídit jednu právnickou osobu pro těchto více domů. Nejrozšířenější formou objevující se ve druhé polovině 90. let bylo tzv. sdružení vlastníků. SVJ podle § 11 odst. 1 BytZ v původním znění vznikalo již ve chvíli, kdy vlastnické právo k jednotce nabyt první subjekt odlišný od dosavadního vlastníka budovy. Každý další vlastník jednotky se pak stal členem SVJ automaticky. SVJ se však dle původního znění BytZ nikde neevidovalo ani nezapisovalo, nebyla

¹⁰ Fiala, J: Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, str. 37.

mu přiznána právní subjektivita, což znamenalo, že nebylo způsobilé k právním úkonům a existovalo pouze proto, aby jednotliví vlastníci mohli hlasovat o správě společných částí domu. Ustanovení §11 BytZ upravovala pravidla pro postup při hlasování, kdy rozhodujícím faktorem se stala velikost spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek na společných částech domu. BytZ stanovil povinnost konat alespoň jednou ročně shromáždění, jež svolával správce nebo vlastníci jednotek s minimálním počtem jedné čtvrtiny hlasů.

2.2.2 Novelizace BytZ provedená zákonem č. 103/2000 Sb.

Společenství vlastníků jednotek se bez právní subjektivity potýkalo s mnoha praktickými problémy. Nemělo způsobilost nabývat práva a zavazovat se, tudíž ani nemohlo samostatně vystupovat v občanskoprávních vztazích.¹¹ Největším úskalím původního znění se stala právě možnost volby formy SVJ. Pokud např. SVJ v souladu se zákonem č. 83/1990 Sb. zvolilo formu občanského sdružení, bylo možné z takového sdružení kdykoliv vystoupit. Novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb. získalo SVJ právní subjektivitu.

Novela BytZ č. 103/2000 Sb., účinná od 1. 7. 2000, definovala zvláštní typ právnické osoby, jejíž forma a účel jsou pro všechny SVJ závazné. Tato novela (účinná od 1. 7. 2000) navázala na původní záměr, který předpokládal existenci právnické osoby, jež by si sama zajišťovala výkon správy. V důsledku přijetí této novely byl podán návrh na zrušení některých ustanovení BytZ (zejména §§9-11), a to z důvodu zhoršení postavení subjektů v rámci SVJ. Ústavní soud tento návrh zamítnul a potvrdil, že je plně v dispozici zákonodárce zakotvit právní subjektivitu SVJ. Dále vyslovil, že je ovšem nutno stanovit podmínky, za kterých tato osoba vznikne a bude způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou domu. Přijetí nové právní úpravy soud označil za nutné a odůvodněné zkušenostmi s dřívější právní úpravou.¹²

¹¹ Vlášil, D.: Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. In: Právní rozhledy č. 10/2000, str. 441.

¹² Viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 13.3. 2001, Pl. ÚS 51/2000.

Společenství vlastníků jednotek se tak stalo právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Toto SVJ ovšem vzniká nikoliv na základě právního úkonu, ale přímo ze zákona, a to okamžikem splnění zákonem stanovených podmínek. Vlastníci tudíž nemohou s jeho existencí disponovat, nemohou jeho vznik nijak vyloučit (ledaže by nebyly splněny zákonné podmínky vzniku společenství). Ke dni 1. 7. 2000, kdy zákon č.103/2000 Sb. nabyl účinnosti, vzniklo SVJ v každém domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví před 1. 7. 2000 a do tohoto data jim byly doručeny listiny s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo listiny jiné, kterou státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce.

Společenství vlastníků jednotek se stalo právnickou osobou, která měla povinnost zapsat se do obchodního rejstříku. Ačkoliv již vládní návrh zákona předloženého v roce 1999 Poslanecké sněmovně předpokládal zřízení zvláštního rejstříku¹³, v průběhu schvalovacího procesu v Poslanecké sněmovně zvítězil názor, že zřízení zvláštního rejstříku by nebylo za stávajících okolností (tj. existence rejstříku obchodního) účelné. A to navzdory upozornění Legislativní rady vlády, že tímto krokem bude ovšem společenství vlastníků jednotek podřízeno režimu obchodního zákoníku, stane se tudíž podnikatelem ve smyslu §2 odst. 2 písm. a obchodního zákoníku. Přirozeně pak vyvstala otázka, v jakém rozsahu může SVJ podnikat, co je vlastně předmětem jeho činnosti a zda by mohlo vstupovat do jiných podnikatelských subjektů. Specifikem SVJ bylo, že nedisponovalo vlastním kapitálem. Vše patřilo jednotlivým vlastníků, kteří svůj majetek SVJ pouze svěřili za účelem zajištění správy domu. Novela také vymezila orgány SVJ. Nejvyšším orgánem SVJ se stalo shromáždění vlastníků jednotek, výkonným orgánem pak výbor složený z minimálně 3 členů. Statutárním orgánem se stal výbor nebo tzv. pověřený vlastník, kterým se stal vlastník jednotky či jednotek, jehož shromáždění pověřilo výkonem funkce výboru. Zavedla se též možnost ustavit další orgány SVJ v souladu se stanovami společenství.

¹³ Viz parlamentní tisk č. 268/0. Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, III. volební období (1998-2002).

2.2.3 Novelizace BytZ provedená zákonem č. 451/2001 Sb.

Tato novela, účinná od 31. 12. 2001, zavedla zásadní změny týkající se činnosti SVJ a především zavedla zřízení zvláštního rejstříku společenství vlastníků jednotek, čímž odstranila zásadní nedostatek předchozí novely, podle které se jednotlivá SVJ zapisovala do obchodního rejstříku, čímž ovšem získala povahu podnikatele. Novela dále stanovila, že rejstříky SVJ vedou krajské soudy a obligatorně se do těchto rejstříků zapisují následující údaje:

název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo,¹⁴

den vzniku společenství,

orgány společenství a jména členů výboru nebo jméno pověřeného vlastníka.

K návrhu na zápis do rejstříku je třeba přiložit výpis z katastru nemovitostí, schválené stanovy SVJ a notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy SVJ a zvoleny orgány SVJ, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi. Účastníkem řízení o návrhu na zápis je samo společenství vlastníků jednotek nebo jeho statutární orgán, nejsou však jimi samotní vlastníci.¹⁵

Z díky této novely vyplývá, že pro SVJ platí pravidla pro nevýdělečné organizace. Zmíněná novela také omezila kompetence SVJ. Stanovila, že SVJ je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou domu. Dále umožnila společenstvím vlastníků jednotek nabývat majetek, ale pouze pro účely správy domu. Zákon však již přesně nevymezil, co lze za tyto účely považovat a z čeho lze majetek čerpat. Tato novela též přesunula oznamovací povinnost o

¹⁴ Viz Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2001 sp. zn. 7 CMO 956/2000: *Název společenství musí být takový, aby v něm byl dostatečně určitě označen dům, jenž je na jednotky rozdělen a v němž společenství vzniklo. Kromě čísla popisného domu musí název obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice, i označení ulice... Jestliže má určitá budova více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel, musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném je sídlo právnické osoby, což platí i pro společenství vlastníků jednotek.*

¹⁵ Viz Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 5. 2002 sp. zn. 7 CMO 432/2001: *Členové výboru společenství nebo pověřený vlastník se zapisují do rejstříku společenství z titulu funkce statutárního orgánu, resp. členů kolektivního statutárního orgánu (u výboru) a nikoli z titulu, že jsou vlastníky jednotky či jednotek. Vlastník jednotky či jednotek není účastníkem rejstříkového řízení zahájeného na návrh společenství vlastníků jednotek.*

vzniku SVJ z původního vlastníka budovy (případně jiného převodce vlastnického práva) na katastrální úřad.

2.2.4 Novelizace BytZ provedená zákonem č. 345/2009 Sb.

V této novele, účinné od 1. 1. 2010, je primárně řešena problematika převodů jednotek z bytových družstev (SBD a LBD) na jednotlivé vlastníky, protože mnohá družstva svým povinností ještě nedostála a dle dosavadní právní úpravy by právo na převod vlastnictví zaniklo dne 1. července 2010. Právě prodloužení lhůty pro převod vlastnictví bylo zřejmě impulsem pro konečné schválení této novely.¹⁶ Prodloužení promlčecí lhůty pro uplatnění práva na uzavření smlouvy o převodu jednotky do 31. 12. 2020 tak umožní další odklad vzniku četných SVJ v návaznosti na §9 odst. 4 BytZ.

V přechodných ustanoveních této novely je společenstvím vlastníků jednotek uloženo, aby uvedla své stanovy do souladu s touto novelou nejpozději do 31. 12. 2010. Zároveň je zde uloženo, že ustanovení stanov, která jsou v rozporu s ustanoveními tohoto zákona, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Toto ustanovení je dle mého názoru zbytečné, neboť zákon č. 345/2009 neřeší žádnou z náležitostí vedoucí ke změně stanov. Svě opodstatnění by mělo v případě schválení původně navržených změn, které se týkaly usnášeníschopnosti a modifikace požadavků na přijetí usnesení shromáždění vlastníků jednotek. Tyto navržené změny schváleny nebyly, resp. byly z této novely vypuštěny, zapomnělo se však zřejmě na úpravu přechodných ustanovení. Navíc si toto přechodné ustanovení protiřečí, když na jednu stranu poskytuje lhůtu pro sladění stanov až do 31. 12. 2010, na druhou stranu však všechna nesouladná ustanovení pozbývají platnosti hned dnem účinnosti této novely. Jestliže by dnem nabytí účinnosti tohoto zákona pozbyla

¹⁶ Návrh zákona č. 345/2009 byl poslankyní Horníkovou a poslancem Vojtěm předložen Sněmovně již 31. 7. 2007. Vláda zaslala své stanovisko dne 31. 8. 2007 a následně bylo zahájeno dne 26. 10. 2007 první čtení. To však bylo odročeno na 1. 2. 2008, kdy proběhlo. Druhé čtení pak proběhlo až dne 9. 6. 2009 – není bez zajímavosti, že ve stejné době vláda podmíněně vyslovila souhlas s další novelou BytZ (sněmovní tisk 843). Třetí čtení pak proběhlo již o pár dní později v rámci stejné schůze, a to dne 17. 6. 2009, kdy byl návrh zákona schválen. Senát posléze návrh Sněmovně vrátil s pozměňovacími návrhy, z nichž jako nejdůležitější se jeví posun promlčecí lhůty z roku 2020 až na rok 2040, Sněmovna však zákon přijala, a to dne 9. 9. 2009. Vyhlášen byl 9. 10. 2009, s účinností od 1. 1. 2010.

platnosti všechna rozporná ustanovení stanov, není vůbec jasné, k čemu by byla lhůta určena k opravě těchto ustanovení. Z novely také nevyplývá, jak a podle čeho budou společenství vlastníků jednotek postupovat, dojde-li ke zrušení rozporných ustanovení. Není bez zajímavosti, že stejný problém se vyskytuje i v dosud neschválené novele BytZ (sněmovní tisk 843), která bude ještě v této diplomové práci zmíněna.

Dále v souvislosti se změnou zákona č. 183/2006 Sb. (tzv. stavebního zákona) je dle zákona č. 345/2009 Sb. potřeba v případě, že je SVJ stavebníkem, připojit také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí přijaté shromážděním vlastníků jednotek. Smyslem tohoto doplnění je snaha zjednodušit komunikaci mezi SVJ a stavebními úřady, které často odmítaly uznat SVJ jako stavebníka a naopak za stavebníky považovaly všechny konkrétní vlastníky. Také se tak zajistí předložení dokladů svědčících o tom, že práce byly řádně schváleny.

III. kapitola

Platná právní úprava SVJ

3.1 Vznik SVJ a jeho zánik

Podle §9 odst. 3 BytZ vzniká SVJ v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků¹⁷, 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. Jinou listinou se v tomto případě rozumí např. rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Katastrální úřad vyrozumí jednotlivé vlastníky o vzniku SVJ.

Výjimka ze zásady, že SVJ vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, se týká družstev. Za podmínek stanovených §9 odst. 4 BytZ vznikne SVJ až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.

Zánik SVJ upravuje §9 odst. 15, který odkazuje na §5 odst. 6 a odst. 7 BytZ. Společenství vlastníků jednotek zaniká dnem zániku domu. Dále zaniká v případě, že vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Zánikem vlastnictví jednotek zanikne i společenství vlastníků jednotek. Dále SVJ zaniká také v případě změny vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy, kdy se zruší vymezení jednotek v domě. Dle mého názoru je třeba zdůraznit, že k zániku SVJ není třeba jeho zrušení ani likvidace.¹⁸

¹⁷ Tento počet zřejmě vychází z římskoprávní zásady *tres faciunt collegium*. Blíže viz Dvořák, T.: Vlastnictví bytů nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 291.

¹⁸ Viz Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008 sp. zn. 7 CMO 131/2007: *Společenství vlastníků jednotek zaniká bez toho, aby bylo zrušeno a aby u něj proběhla likvidace. Ohledně jmění společenství (rovněž i závazků) dochází univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi byli v okamžiku zániku společenství. Společenství zaniká jen z důvodů uvedených v §9 odst. 15 BytZ, nezaniká zánikem některého z předpokladů o jeho vzniku uvedených v §9 odst. 3, 4 BytZ.*

3.2 Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek

Předmět činnosti SVJ vymezuje zákon. SVJ je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat další činnosti v rozsahu BytZ a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

Obecně lze tedy činnost SVJ rozdělit do tří skupin: Do první skupiny patří vlastní správa domu, do druhé pak zajišťování služeb jakkoli souvisejících s provozem domu a do třetí všechny další činnosti určené zákonem. Jiné kritérium pro základní dělení činnosti SVJ představuje určení, zda je SVJ činné vůči svým členům nebo naopak vůči vnějším subjektům.

SVJ může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům výše uvedeným. SVJ je oprávněno se souhlasem vlastníka jednotky sjednat smlouvu o zástavním právu k této jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů, a to k zajištění pohledávek z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. SVJ je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, a to zejména k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, k pojištění domu, k nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. SVJ je dále oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. SVJ je také oprávněno vymáhat vlastním jménem plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem SVJ podle tohoto zákona.¹⁹

Činnost SVJ se tedy dělí do několika oblastí, z nichž nejdůležitější je bezesporu správa domu, která zahrnuje široký okruh dílčích činností. Demonstrativní výčet těchto činností lze nalézt ve vzorových stanovách, které tvoří přílohu k nařízení vlády č. 371/2004 Sb. Dle článku III vzorových stanov se správou domu rozumí

¹⁹ Blíže viz Holečovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, str. 83-87.

zajišťování provozu domu a pozemku, údržby a oprav společných částí domu, protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, dále zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odpadu, radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, televizní a rozhlasové antény, revizí a oprav kotelny a výměníku, prohlídek a čištění komínů, veškeré administrativní činnosti včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a další činnosti vyplývající z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

Dle judikatury je vymezení správy domu individuální. Co je a co není správou domu, se může lišit případ od případu.²⁰ Za typický příklad lze považovat nabývání majetku, který může SVJ nabývat právě jen pro účely správy. A tak v případě jednoho SVJ může být zakoupení malého pozemku za účelem postavení přístřešku pro úschovu náradí a materiálu patřícímu SVJ správou domu, zatímco v případě druhého bez zmíněného účelu o správě mluvit nelze.

3.3 Členství v SVJ

Členství v SVJ vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky v domě. Tj. nikdo z vlastníků nemůže ze SVJ vystoupit či jinak zrušit své členství, pokud jeho vlastnictví trvá. Podíloví spoluvlastníci jednotky a manželé v režimu SJM jsou společnými členy SVJ. U vlastníků, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, vzniká členství dnem vzniku SVJ. U dalších vlastníků vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce. Členství v SVJ je obligatorní formou existence každého vlastníka v domě o nejméně pěti jednotkách s nejméně dvěma dalšími vlastníky.

Je nutno zdůraznit, že člen SVJ je nejen vlastníkem jednotky, ale zároveň i podílovým spoluvlastníkem společných částí a pozemku.

²⁰ Viz Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8.10.2002 č. j. 30 Ca 44/2002-16: *Společenství vlastníků jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb. má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, avšak hranice této způsobilosti jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v tomto případě nabytím pozemku, vykonává navrhovatel správu domu či nikoliv.*

3.4 Orgány SVJ

Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které stejně jako samotné společenství vlastníků jednotek vzniká bez projevení vůle jednotlivých vlastníků jednotek shromáždění založit. Shromáždění vzniká první schůzí SVJ, která se může konat jen za účasti notáře. Tuto schůzi svolává dle BytZ původní vlastník budovy. Pokud tak neučiní, může schůzi svolat osoba pověřená správou domu nebo vlastníci jednotek. První schůze shromáždění by se měla konat do 60 dnů po vzniku SVJ a jejím programem je především schválení stanov a volba orgánů SVJ. Voleným orgánem je obligatorně výbor SVJ, resp. konkrétní osoby, které budou členy tohoto orgánu. Dále je možné volit kontrolní komisi či v případě neobsazení výboru tzv. pověřeného vlastníka. Orgány SVJ se volí až po schválení stanov, neboť právě ony obsahují výčet těchto orgánů. V případě neschválení vlastních stanov se použijí tzv. vzorové stanovy, které jsou přílohou k nařízení vlády č. 371/2004 Sb. Nejsou-li orgány SVJ zvoleny, plní funkci orgánů SVJ ten vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy SVJ dnem jeho vzniku.²¹

3.4.1 Shromáždění SVJ

Shromáždění SVJ je orgán společenství, který existuje jen v důsledku svého konkrétního svolání osobami ke svolání oprávněnými a jen po dobu svého trvání, tedy po dobu projednávání otázek, které mají být na shromáždění projednávány. Poté shromáždění jako orgán zaniká, další shromáždění je již orgánem jiným.²²

Shromáždění, které je tvořeno členy SVJ - vlastníky, se poprvé sejde na ustavující schůzi, kde schvaluje stanovy a volí orgány společenství. Tato ustavující schůze se má dle zákona konat nejdéle do 60 dnů po vzniku SVJ. Dále se shromáždění schází

²¹ Blíže viz Holejšovský, J., Nepřechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2008, str. 90 a násl.

²² Pražák, Z: Společenství vlastníků jednotek, 2. vydání. Praha: Linde, 2006, str. 91.

nejméně jednou za rok, kdy je svoláno výborem nebo pověřeným vlastníkem, případně osobou, která plní funkci orgánů SVJ. O svolání shromáždění může též s uvedením návrhu pořadu jednání požádat takový počet členů SVJ, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. Pokud do 30 dnů od doručení této žádosti není shromáždění svoláno, mohou svolat shromáždění sami tito členové SVJ. BytZ však neřeší, na kdy je v takovém případě možno shromáždění svolat, resp. lhůtu pro toto svolání. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která musí být všem členům společenství doručena nejméně 15 dnů před konáním shromáždění, a zároveň ve stejné lhůtě vyvěšením této pozvánky na domovní nástěnce SVJ. Součástí pozvánky je i program jednání a případné podklady.

Do výlučné působnosti shromáždění náleží:

- Rozhodování o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy
- Schvalování stanov a jejich změn
- Uzavírání smluv o zástavním právu k zajištění pohledávek spojených se správou domu
- Rozhodování o všech změnách týkajících se samotné stavby, účelu užívání stavby, modernizace, rekonstrukce, úprav a oprav společných částí domu a o pravidlech pro užívání společných částí domu
- Schvalování účetní závěrky, zprávy o hospodaření a rozpočtu společenství a rozdělení případného zisku z hospodaření společenství
- Rozhodování o výši příspěvků na správu domu, o výši záloh na úhradu za služby a o způsobu rozúčtování na jednotlivé členy SVJ
- Vymáhání plnění povinností uložených členům SVJ
- Rozhodování o změně správce nebo smlouvy s ním
- Rozhodování o nabývání věcí nemovitých i movitých
- Stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka
- Rozhodování o dalších záležitostech společenství, které si samo shromáždění k rozhodnutí vyhradí

Shromáždění, které je řízeno svolavatelem, je usnášeníschopné, jsou-li přítomni členové SVJ, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů všech členů SVJ. K přijetí

usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, v některých případech však zákon požaduje vyšší počet souhlasných hlasů. Usnášeníschopnost je třeba zjistit před každým hlasováním, nejen při zahájení jednání shromáždění SVJ.²³ Při hlasování je pro váhu hlasů členů rozhodující velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Pokud se při hlasování nedosáhne potřebné většiny, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena SVJ soud.²⁴ Z každého shromáždění se pořizuje zápis, jehož přílohu tvoří listina přítomných a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům programu. Nezáčastnit se shromáždění znamená pro člena SVJ neodvolatelně se vzdát práva projevit svou případnou vůli.²⁵ Jiná situace ovšem nastává v případě zplnomocnění jiného člena SVJ (v praxi se tak děje především zplnomocňováním členů výboru SVJ), případně i nečlena.. V takových případech je dle mého názoru přinejmenším diskutabilní, zda jeden člen může tímto způsobem zastupovat více členů a zda lze zplnomocňovat generálně pro všechna jednání shromáždění. BytZ tuto problematiku blíže neřeší.

3.4.2 Výbor nebo pověřený vlastník

Výbor je výkonným orgánem společenství, který řídí a organizuje běžnou činnost společenství včetně zajištění správy domu. Jako statutární orgán společenství odpovídá výbor za svou činnost shromáždění, které členy výboru volí i odvolává. Výbor je alespoň tříčlenný, má svého předsedu a místopředsedu (počet členů výboru by měl být uveden ve stanovách) a své schůze koná nejméně jednou za čtvrtletí. Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů, přičemž k přijetí usnesení výboru je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných hlasů. Každý člen výboru má jeden hlas, tzn. hlas předsedy má stejnou váhu jako hlas jakéhokoli

²³ Viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009 sp. zn. 7 Cmo 160/2008: *Usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek je neplatné z důvodu, že nebyla zjišťována usnášeníschopnost před každým hlasováním o jednotlivých usneseních, ale pouze při zahájení jednání shromáždění, záznam o usnášeníschopnosti při každém jednotlivém usnesení neobsahoval ani zápis ze shromáždění společenství vlastníků jednotek, došlo k porušení §11 odst. 2 BytZ.*

²⁴ K problematice hlasování viz níže.

²⁵ Viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009 sp. zn. 7 Cmo 160/2008: *Zákonná úprava v zákoně o vlastnictví bytů neumožňuje členům společenství vlastníků jednotek, kteří nebyli z jakéhokoliv důvodu přítomni na schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek, aby projevili svou vůli dodatečně i mimo shromáždění společenství vlastníků jednotek s navrhovaným usnesením. Toto právo není součástí práv vlastníků jednotek, a s dodatečným souhlasem vlastníka jednotky nepřítomného na schůzi nejsou proto spojeny zákonem předvídané právní následky.*

jiného člena výboru a neměl by být považován za hlas rozhodující. Pokud výbor přijme usnesení, se kterým některý z členů výboru nesouhlasí, má takový člen výboru nárok na uvedení svého nesouhlasu v zápisu. Na odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil při výkonu funkce, se subsidiárně použije občanský zákoník. Za výbor jedná navenek jeho předseda. Jde-li o písemný právní úkon, podepisuje jej kromě předsedy i další člen výboru. Funkční období výboru nesmí přesáhnout 5 let, znovuzvolení je ovšem možné. Stanovy mohou určit kratší funkční období.

Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Pověřený vlastník disponuje stejnými právy a povinnostmi jako výbor. V případě písemného úkonu však logicky podepisuje vše sám.

Vzhledem k pravomocem výboru (pověřeného vlastníka) působí dle mého názoru velké problémy skutečnost, že zákon neřeší situaci, kdy je vznesen požadavek přezkumu rozhodnutí tohoto statutárního orgánu, a to ať již jde o rozhodnutí výboru v otázce obecné (např. nahlížení do dokladů), tak i v otázce individuální (např. konkrétní požadavek člena SVJ a jeho zamítnutí). Důsledkem této mezery v zákoně soudy rozhodnutí výboru přezkoumat nemohou, resp. bude taková žádost o přezkum pravděpodobně zamítnuta.

3.4.3 Kontrolní orgány

Mezi tyto fakultativní orgány²⁶ patří kontrolní komise nebo revizor. Kontrolní komise je volena stejným způsobem jako výbor, má také svého předsedu a musí být nejméně tříčlenná. V její působnosti je kontrola činnosti SVJ a projednávání stížností členů SVJ na SVJ samotné či jeho orgány. Kontrolní komise je oprávněná nahlížet do všech dokladů SVJ a vyžadovat součinnost jeho orgánů, přičemž odpovídá pouze shromáždění. Kontrolní komise podává o svých zjištěních zprávu shromáždění. O případných nedostatcích, které zjistila, pak může spolu s návrhy na jejich odstranění podat zprávu výboru nebo pověřenému vlastníkovi. Prostřednictvím svého zástupce se kontrolní komise též účastní jednání výboru.

²⁶ Dle BytZ se nejedná o obligatorní orgány, což je dle mého názoru nesprávné.

Revizor má kompetence kontrolní komise a volí se místo kontrolní komise v SVJ o maximálně 9 členech, pokud tak shromáždění rozhodne.

Dle mého názoru by měl být v každém SVJ obligatorně určen nějaký kontrolní orgán, neboť v opačném případě neexistuje nad výborem žádná systematická kontrola. Rozsah působnosti kontrolního orgánu a vlastní formu jeho existence by si pak každé konkrétní SVJ stanovilo samo, což by mělo zakotveno ve svých stanovách.

3.5 Hlasování v orgánech SVJ

Jedním z velkých problémů stávající právní úpravy je bezesporu nepřehledný režim rozhodování a hlasování.

Shromáždění rozhoduje usnesením. Platná usnesení pak zavazují společenství i každého vlastníka patřícího do tohoto společenství, byť by s tímto usnesením nesouhlasil.²⁷ Shromáždění vlastníků je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je dle §11 odst. 2 BytZ zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. V případě rozhodování o běžných záležitostech je tedy dostačující přítomnost vlastníků majících většinu hlasů a souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů. V případě rozhodování o taxativně vypočtených záležitostech je nutno rozhodovat tzv. kvalifikovanou většinou. BytZ rozeznává 4 formy kvalifikované většiny:

nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků

tříčtvrtinová většina přítomných hlasů

tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek

souhlas všech vlastníků jednotek

²⁷ Viz náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 8. 3. 2005 sp. zn. I ÚS 646/04: *Hlasování vlastníků jednotek na shromáždění je projevem vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky domu. Existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je rozhodování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky domu, nýbrž i společenství, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu.*

K jednotlivým formám kvalifikované většiny:

Nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků se dle §9 odst. 12 BytZ vyžaduje k přijetí usnesení o volbě člena výboru či pověřeného vlastníka a analogicky o odvolání člena výboru a pověřeného vlastníka.

Tříčtvrtinová většina přítomných hlasů se dle §11 odst. 4 BytZ vyžaduje k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle §4 citovaného zákona, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky podle §9a odst. 2 BytZ.

Tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek se dle §11 odst. 5 BytZ vyžaduje k přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Judikatura přistupuje k vymezení této kvalifikované většiny výkladem logickým, nikoliv jazykovým, když zdůrazňuje 3/4 většinu hlasů všech členů společenství.²⁸

Souhlas všech vlastníků jednotek BytZ vyžaduje k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby (§11 odst. 5 BytZ). V tomto případě jde o vazbu na stavební zákon (nyní zákon 183/2006 Sb.), upřesňující podmínky však BytZ neuvádí. V případech, kdy je zapotřebí souhlas všech členů SVJ, může být tento souhlas vyjádřen i mimo schůzi shromáždění, a to písemně na jedné či více listinách, pokud obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, a dále datum a podpisy všech členů SVJ. V takovém případě se jedná o hlasování per rollam.

Z uvedených režimů hlasování vyplývá, že BytZ v rámci jedné hierarchizace používá odlišná kritéria, aniž by byla tato skutečnost jakkoliv zdůvodněna. Jednou je dle přesné dikce BytZ rozhodující většina hlasů, jindy většina vlastníků. Největší otázku vyvolává požadavek tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, kterou zavedla novela provedená zákonem č. 171/2005 Sb. Tato novela měla usnadnit prosazení

²⁸ Viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009 sp. zn. 7 Cmo 160/2008: *K přijetí usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek o způsobu financování celkového zateplení objektu formou půjčky (úvěru) od stavební spořitelny je nutný souhlas 3/4 většiny hlasů všech členů společenství podle §11 odst. 5 věta druhá BytZ, důvodem je případný dopad do majetkové sféry všech členů společenství vlastníků jednotek, zejména ručením členů za závazky společenství vlastníků jednotek podle §13 odst.7 BytZ.*

většinového názoru v případě modernizací budov, neboť před ní stačil nesouhlas jediného vlastníka a veškeré snahy o modernizaci, rekonstrukci či jinou úpravu domu byly zablokovány. Bohužel zákonodárce základní princip hlasování v rámci společenství zformuloval špatně.

Při hlasování v SVJ je dle §11 odst. 3 BytZ rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, tj. vlastník většího bytu má více hlasů než vlastník menšího bytu. Ve svém důsledku to znamená, že tříčtvrtinová většina vlastníků malých bytů může mít méně hlasů než čtvrtinová většina vlastníků velkých bytů (přirozeně lze i naopak).

3.6 Stanovy SVJ

Společenství vlastníků jednotek je v BytZ výslovně upraveno ve čtyřech paragrafech, které dohromady čítají 31 odstavců. Jsou jimi §9, §9a, §10 a §11. Další náležitosti upravuje nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ. Tyto stanovy jsou rozděleny do 5 částí, které dohromady čítají 17 článků. Stanovy jsou vnitřním předpisem SVJ, jsou smlouvou sui generis.²⁹ Musí obsahovat sídlo společenství a jeho název (který musí obsahovat označení domu a musí v něm být obsaženo slovo *společenství*), dále předmět činnosti (kterým je správa domu), orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání, práva a povinnosti členů společenství, způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a způsob nakládání s majetkem společenství. Stanovy mohou obsahovat i další náležitosti, výše uvedený výčet představuje dle §9 odst. 14 BytZ jejich minimální obsah. Důležitost textu stanov dokládá i judikatura, neboť stanovy mohou stanovit pravidla zákonem nezmíněná.³⁰ Pokud shromáždění SVJ stanovy neschválí, řídí se takovéto společenství vzorovými stanovami, vydanými nařízením vlády. Pokud stanovy konkrétního SVJ neobsahují některou z povinných náležitostí uvedených v §9 odst. 14 BytZ, pak se právní poměry společenství v těchto věcech

²⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 8. 2003 sp. zn. 29 Odo 146/2003.

³⁰ Viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009 sp. zn. 7 Cmo 160/2008: *Obsahují-li stanovy společenství vlastníků jednotek ustanovení o možnosti členů nahlížet do určitých dokumentů společenství vlastníků jednotek, je porušením tohoto práva člena, jestliže mu je, k jeho žádosti, společenství vlastníků jednotek k nahlédnutí nepředloží.*

řídí opět příslušnými ustanoveními vzorových stanov. Na vzorové stanovy odkazuje §9 odst. 10 BytZ. První vzorové stanovy vydala vláda svým nařízením č. 322/2000 Sb. a platily do 30. 6. 2004. Dne 1. 7. 2004 se staly účinnými již zmíněné vzorové stanovy vydané nařízením č. 371/2004 Sb.

Vzorové stanovy vyvolávaly již od počátku své existence rozporuplné reakce. Jejich vznik byl podmíněn nedostatečnou úpravou problematiky fungování SVJ v BytZ. Cílem vzorových stanov byla pomoc všem SVJ, která z nějakého důvodu nedokázala ošetřit pravidla své existence ve vlastních stanovách. Vzorové stanovy se ale naopak pro mnohá SVJ staly velkým problémem. Např. v případě existence smlouvy se správcem direktivně vymezují jeho kompetence. Vzorové stanovy odsuzují i mnozí odborníci, a to především z důvodu přílišného zasahování do práv vlastníků.³¹ Odborná veřejnost naopak připouští, že v případě existence vlastních stanov je možné ukládat jednotlivým vlastníkům povinnosti a zřizovat práva ve větším rozsahu než stanoví zákon.³² Taková úprava však musí být vždy v souladu se zněním, smyslem a účelem zákona a nesmí obsahovat žádná ustanovení, která by nebyla v souladu s dobrými mravy.

Dle mého názoru by měl být právě institut dobrých mravů hlavním korektivem znění stanov SVJ ve všech částech, které není třeba obligatorně vymezovat zákonem.

³¹ Viz Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s.298: *Neomluvitelnost této úpravy je v tom, že se zde vnucuje vlastníkům jednotek něco proti jejich vůli, čímž se nejen že nerespektuje jejich vůle, ale předně se zasahuje i ničím neospravedlnitelným způsobem do výkonu jejich vlastnických práv a povinností.*

³² Suchánková, P., Soukup, M.: Společenství vlastníků jednotek. In: Právní rádce č. 12/2003, str.3.

IV. kapitola

Společenství vlastníků jednotek a některé problémy

4.1 SVJ a praxe

Jak již bylo řečeno, přesto že institut SVJ existuje již 15 let, jeho praktická seberealizace je často v rozporu s právními předpisy. Nejčastěji se tak děje v případě nově postavených domů, kdy developer rozprodá byty novým majitelům, kteří se doposud s existencí SVJ blíže neseznámili.

První problém vzniká hned po vzniku SVJ, kdy má o této skutečnosti uvědomit vlastníky příslušný katastrální úřad. V praxi však často nastává situace, kdy katastrální úřad této své povinnosti nedostojí a o vzniku SVJ se jednotliví vlastníci dozvědí až na první schůzi shromáždění. Rovněž není neobvyklé, že navzdory stanovené lhůtě 60 dnů, se tato schůze uskuteční až několik měsíců po uplynutí lhůty. A tak se vlastník s několikaměsíčním zpožděním dozvídá např. o svých povinnostech ke správci domu, o nutnosti neprodleně převzít smluvní vztah s dodavatelem elektřiny, vody apod., o tom, že se stal součástí právnické osoby se všemi klady a zápory. Vlastník se zde také většinou poprvé setkává se svými sousedy, ostatními vlastníky, takže jeho pozornost je značně roztržena. Ne vždy pak schvalování stanov probíhá formou demokratického rozhodování. Ten, kdo schůzi svolal, již často dopředu sám volí text stanov. BytZ bohužel neřeší, kdy a jak mají být vlastníci jednotek se stanovami seznámeni, a tak zatímco v některých případech dostanou jednotliví vlastníci text stanov předem k prostudování a k případnému vyjádření připomínek, v jiných případech dá přítomný notář odhlasovat připravené znění, které nikdo z nových vlastníků doposud ani neviděl. A pokud tuto skutečnost náhodou někdo namítne, je většinou odražen odpovědí, že se to později dá stejně změnit a čas notáře je drahý. Na ustavující schůzi pak následuje dohadování o tom, kdo bude ve výboru (téměř nikdy nikdo nechce). A poté, co se konečně podaří zvolit i výbor, si nejprve všichni oddychnou, aby se vzápětí zděsili, co všechno se musí zařídit a že vlastně nikdo neví, jak takové SVJ vlastně funguje.

Smlouvy uzavřené mezi původním majitelem a jednotlivými dodavateli služeb, stejně tak případná smlouva se správcem, jsou převáděny z původního vlastníka (zpravidla investora) na nově vzniklé SVJ, a to cesí, případně jsou vypovězeny a nové SVJ si uzavře smlouvy nové. I v případě, že na ustavující schůzi byl zvolen výbor a SVJ tudíž plně disponuje způsobilostí k právním úkonům, však žádný dodavatel ani banka coby potenciální správce účtu nepovažuje SVJ za smluvního partnera, dokud není zapsáno v rejstříku společenství. A tady nastává další problém. Podáním návrhu na zápis do rejstříku původní vlastník (developer) často pověří notáře přítomného na ustavující schůzi. Tento notář má za úkol zkompletovat všechny požadované listiny a návrh podat. Opět tak dochází k několikátýdenní prodlevě, kdy platně zvolený výbor není smluvními partnery jako statutární orgán akceptován, dokud není existence SVJ deklarována přiřazením identifikačního čísla právnické osobě. V praxi je tak způsobilost SVJ k právním úkonům posuzována zcela jinak, než hlásá BytZ. Tohoto občas zneužívají i stávající správci, kteří odmítají akceptovat vůli SVJ spolupráci vypovědět (v případě cese) či nespolupracovat. A tak SVJ týdnů až měsíce právně existuje, ale de facto neexistuje. Teprve zápisem do rejstříku společenství se SVJ stává plnohodnotným subjektem českého právního řádu.

Dalším problémem je hlasování. Rozdílné režimy hlasování a jejich nejednoznačné vymezení vedou často k chaosu. Celkem běžně se v praxi zcela opomíjí vázanost váhy hlasu (resp. počtu hlasů) na spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Děje se tak především z důvodu neznalosti zákona, ale i z důvodu složitosti výpočtu, a tak v praxi často 1 jednotka = 1 hlas. Jiný problém vzniká, když horlivý člen SVJ zjistí, že i oprava např. rozbitého sklepního okénka, kliky nebo poštovní schránky vyžaduje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků, neboť dle dikce §11 odst. 5 BytZ je této kvalifikované většiny mimo jiné potřeba k jakékoli opravě společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Obecně je třeba, aby jednotliví vlastníci nepřístupovali k hlasování pouze jako k formalitě, ale aby si byli plně vědomi možných důsledků svých rozhodnutí a činnost SVJ pečlivě sledovali. Nečekané problémy mohou vzniknout např. v případě

odhlasování zástavní smlouvy, kdy dlužníkem a účastníkem je sice SVJ, ale subjektem povinným strpět uspokojení zástavního věřitele se stávají konkrétní vlastníci jednotek tohoto SVJ. Dle ustanovení §9 odst. 2 BytZ vlastníci jednotek ručí za závazky vyplývající ze smlouvy o zástavním právu, jejíž smluvní stranou je SVJ, až do výše ceny jednotky. Proto je dle mého názoru nejlepší ochranou každého vlastníka nedání souhlasu s takovou smlouvou, neboť právem přehlasovat takový nesouhlas nedisponuje ani shromáždění SVJ. Jiným případem je však zákonné ručení dle §13 odst. 7 BytZ, z jehož dikce plyne, že jednotliví vlastníci ručí za závazky SVJ v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Dalším problémem je na jedné straně zodpovědnost statutárního orgánu za věci, kterým nerozumí (ač je má na starosti), na straně druhé pak faktická nemožnost ostatních členů tento statutární orgán korigovat. A tak členové výboru běžně řeší věci, které by měly být svěřeny profesně kvalifikovaným osobám, a to stavebníkům, řemeslníkům, ale i (a především) účetním a právníkům. Ostatním členům SVJ se ovšem zase stává, že relativní pohodlí, kdy se nemusí aktivně angažovat na chodu SVJ, je vykoupeno nemožností cokoliv prosadit mimo vůli výboru. Statutární orgán pak vyčítá ostatním členům, že jsou zcela pasivní, ostatní členové (ti ne zcela pasivní) naopak namítají, že si výbor udělá stejně vše podle svého. A co teprve, když se na základních věcech neshodne ani výbor, nebo když pověřený vlastník projeví diktátorské či majetnické sklony. Ne vždy se sejde shromáždění dostatečně rychle, aby vzniklému nebezpečí čelilo. Ústředním problémem je v těchto případech nedostatek vstřícné komunikace a snahy najít kompromis. A vzhledem k pružnosti a rychlosti soudního systému jsou situace v rozhádaných SVJ takřka neřešitelné.

Dle mého názoru je problematický již sám vznik společenství vlastníků jednotek. Situace, kdy vznikne právnická osoba, aniž by její členové o její existenci věděli, je neúnosná. Žádoucí by bylo nastavit jasná pravidla, která by znemožnila existenci této právnické osoby bez uvědomění osob, které jsou její součástí. Tohoto lze docílit dvěma způsoby. SVJ buď nadále zůstane právnickou osobou sui generis, jejíž vznik však bude korigován perfektní právní normou či normami (tj. s přesně nastavenými sankcemi), nebo se způsobem svého vzniku SVJ zařadí mezi standardní právnické

osoby českého právního řádu. Druhý způsob je lepší, neboť režim založení SVJ by tak plně korespondoval s ostatními náležitostmi existence SVJ a s požadavky právní jistoty. Nadále by se tak nemuselo pochybovat o momentu vzniku způsobilosti k právním úkonům SVJ, a v důsledku toho ani o jeho kompetencích.

Dále by měl být zákonem lépe ošetřen i přechod práv a povinností z původního vlastníka na nově vzniklé SVJ, a to zejména vzhledem ke správě domu. Rovněž tak by rozsah činností svěřených správci měl být přenechán na rozhodnutí shromáždění SVJ. Současný stav, kdy zákon určuje obsah smlouvy uzavřené mezi SVJ a správcem je neakceptovatelný. SVJ by mělo mít možnost uzavřít takovou smlouvu, ve které by samo volilo správcem vykonávané činnosti bez vázanosti na činnosti další.

V případě hlasování se prioritním jeví sjednocení kritéria, podle kterého se váží hlasy. Nelze akceptovat stav, kdy je většina hlasů synonymem pro většinu vlastníků, a to bez ohledu na velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Tento problém lze opět vyřešit přesnou dikcí zákona, který by měl způsob hlasování nejen sjednotit, ale také zjednodušit. Nepřehlednost současného zákona by měla být vystřídána přesným vymezením požadované většiny a případné odchylky tohoto základního režimu by měly být taxativně vyčteny. Měla by být také zohledněna situace, kdy by jeden jediný vlastník projevil odlišnou vůli, aby tento projev vůle mohl být prezentován. Samozřejmě však toto právo nemůže být zaměňováno s právem veta kohokoliv z vlastníků. Mělo by být umožněno vlastníkům projevit svůj názor, tudíž každý vlastník by měl v případě potřeby dostat prostor se svým názorem seznámit ostatní vlastníky, neznamenalo by to ovšem automaticky zablokování realizace většinového názoru.

Co se týče výboru, je velmi limitující, pokud jeho členem může být pouze člen daného SVJ, tj. vlastník jednotky. V mnoha SVJ dochází k situacím, kdy se výbor nedaří zvolit. Jinde jsou zase do výboru zvoleny osoby zjevně nekompetentní. Pokud by do výboru mohli být voleni i nečlenové SVJ, výběr vhodných kandidátů by se jistě rozšířil. Na druhou stranu je třeba si uvědomit, že vzhledem ke kompetencím výboru, kdy výbor např. spravuje účet SVJ, by taková volba mohla být i nebezpečná. Zatímco člen výboru, který je členem SVJ, chrání také (a především) svůj majetek,

nečlen SVJ ve výboru by spravoval cizí věc. Pokud by se tedy statutárním orgánem či jeho členem mohla stát osoba, která není členem předmětného SVJ, bylo by třeba zákonem přesně vymezit zodpovědnost statutárního orgánu, a to nejen občanskoprávní, ale i trestněprávní.

Zákon by měl také důkladněji ošetřit situaci, kdy počet členů výboru klesne pod tři, nebo když skončí funkční období výboru. Je třeba výslovně stanovit, že v případě poklesu počtu členů jsou nadále zbývající členové výboru do doby zvolení nového výboru či doplnění stávajícího výboru kompetentní k výkonu běžných činností výboru. Rovněž tak v případě konce funkčního období výboru, kdy se nedaří zvolit nový, je třeba jasně stanovit možnost stávajícího výboru pokračovat ve svých funkcích. Na druhou stranu musí být umožněno jakémukoliv členu výboru z této funkce odejít. Tudíž po skončení funkčního období musí být rozhodujícím faktorem projevená vůle stávajícího člena výboru, aby nenastala situace, kdy z důvodu nezvolení nového výboru bude členství ve výboru někomu přiřknuto navzdory jeho vůli.

4.2 SVJ a společné části domu

Společné části domu by měly být zákonem vymezeny přesněji a hlavně jednotně. Vzhledem ke skutečnosti, že každý vlastník je zároveň spoluvlastníkem společných částí domu, musí být toto vymezení důsledné. Je na zvážení zákonodárce, zda se pustí do taxativního výčtu s vědomím, že se vždy najde nějaký prostor zákonem nejmenovaný, nebo zda zvolí takovou formulaci, která nebude vzbuzovat pochyby. BytZ vymezuje společné části domu nedůsledně.³³ V důsledku toho vznikají spory, které se týkají především balkónů, lodžií a teras, které užívá jen jeden vlastník, a dále sklepních kójí a garážových stání. Z toho plyne řada problémů, například otázka, kdo má hradit opravy a rozhodovat o nich.

³³ Viz Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 9. 2002 sp. zn. 35 Ca 28/2002: *O tom, které části budovy se stanou jednotkami podle zákona č. 72/1994 a které části budovy budou společnými částmi domu, rozhoduje (určuje) svým prohlášením vlastník budovy .Výčet společných částí domu v §2 písm. g zákona č. 72/1994 Sb. je pouze demonstrativní.*

V současnosti se ohledně tohoto problému objevují dva zcela protichůdné názory. Zatímco první preferuje zařadit do společných částí i to, co doposud patřilo k bytové či nebytové jednotce, druhý naopak brání celistvost vlastnictví takové jednotky. První názor zastávají stoupenci návrhu nového zákona o vlastnictví bytů (např. P. Schödelbauerová), druhý pak všichni ti, kteří brání institut vlastnického práva (např. J. Oehm). Zatímco první považují za společné části i radiátory v bytě či vstupní dveře, druzí argumentují nelogičností a až protizákonností takového přístupu.

Osobně jsem zastáncem druhého ze jmenovaných názorů. Také mi přijde nelogické, aby za společnou část domu byly považovány ty části, k nimž má přístup pouze a jen vlastník jednotky a které si (např. v případě lodžii) musel zaplatit. Naštěstí podobný názor zastává i Ústavní soud.³⁴ A pro srovnání je třeba ještě upozornit na odlišný režim v případě nájemních smluv, kterými pronajímatel přenechává za nájemné byt do užívání nájemci. Tyto smlouvy musí obsahovat kromě jiných povinných náležitostí i označení bytu a jeho příslušenství, do kterého typicky patří dle §121 odst. 2 ObčZ např. práve lodžie či terasa.³⁵

³⁴ Viz Usnesení Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2004 sp. zn. III 23/2004: *Součástí společných částí domu musí být vždy ty prostory, které slouží nejen konkrétním vlastníkům jednotek v domě, nýbrž i třetím osobám.*

³⁵ Podrobný právní rozbor této otázky je obsažen v odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 1 As 2/2004-214, kde soud vyslovil právní závěr, že v případech, kdy nejde o společné užívání, nejde ani o společnou část domu.

V. kapitola

Návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor

5.1 Návrh nového zákona o vlastnictví bytů a proces jeho schvalování

Navrhovaný zákon o vlastnictví bytů si klade za cíl nahradit dosavadní BytZ i stávající vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.³⁶

Návrh nového zákona o vlastnictví bytů byl rozeslán k připomínkám koncem roku 2004, v následujícím roce byl jako vládní návrh předložen poslanecké sněmovně. Na stránkách poslanecké sněmovny byl uveřejněn jako sněmovní tisk č. 1118. Vysvětlení navrhovaných změn obsahovala připojená důvodová zpráva.

Po prvním čtení následovala několikaměsíční obecná rozprava, která nevedla k žádnému konkrétnímu závěru. Dne 15. září 2005 byla v návrhu zákona provedena poslední změna. První pololetí roku 2006 výrazně poznamenaly přípravy a následně i samotný průběh voleb do poslanecké sněmovny, na navrhovaný zákon o vlastnictví bytů již nezbyl čas. Zákon už se nedostal ani do třetího čtení.

V září 2007 byl ministerstvem pro místní rozvoj předložen do připomínkového řízení další návrh nového zákona o vlastnictví bytů. Od návrhu z roku 2004 se téměř nelišil. Zároveň byly předloženy návrhy změn souvisejících zákonů (např. zákona o daních z příjmů). Tento návrh se však do poslanecké sněmovny vůbec nedostal. Dne 24. ledna 2008 projednala legislativní rada vlády návrh nového zákona i souvisejících zákonů o vlastnictví bytů. Vzhledem k připomínkám členů legislativní rady vlády vzal předkladatel návrhy obou zákonů zpět. Příčinou neúspěchu u legislativní rady vlády bylo více. Výtce neunikla přílišná podrobnost zákona, která vedla až k nepřehlednosti, a v jiných ustanoveních zároveň nedostatečné vymezení vedoucí k mezerovitosti v zákoně. Dále bylo návrhu vytýkáno neústavní zasahování do

³⁶ Viz Oehm, J.: Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů. In: Právní zpravodaj č. 3/2008, str. 14-17, dále viz Oehm, J.: Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. In: Právní zpravodaj č. 11/2008, str. 10-13.

vlastnických práv, když návrh např. předpokládal spoluodpovědnost vlastníků jednotek za celý dům. Stejně jako ve stávajícím zákoně byl v návrhu pro případ hlasování chybně zaměněn souhlas všech hlasů za souhlas všech členů. Další výtky se např. týkaly existence kontrolních orgánů či problematiky zmocňování jednotlivých členů společenství. Termín pro předložení upraveného návrhu byl stanoven na konec června 2008. Do tohoto data měla být úprava návrhu nového zákona předána zpět legislativní radě vlády, aniž by znovu prošla připomínkovým řízením. Zároveň měla být tato úprava zveřejněna na internetových stránkách ministerstva pro místní rozvoj.

Dne 31. 7. 2008 odeslal ministr pro místní rozvoj Jiří Čunek do vlády další návrh nového zákona, který byl upravený na základě doporučení Legislativní rady vlády. Za hlavní novinku návrhu bylo označeno zjednodušení a zpřesnění rozhodování společenství vlastníků bytů. Začátkem srpna se tento návrh objevil i na oficiálních stránkách ministerstva pro místní rozvoj. Bohužel ani tento návrh nesplňoval požadavky legislativní rady vlády, která ho dne 2. 10. 2008 ministerstvu pro místní rozvoj vrátila k dopracování. Ministerstvo pro místní rozvoj bylo vyzváno, aby zvážilo koncepci celého zákona. Vzhledem k přípravě občanského zákoníku je dle názoru legislativní rady vlády třeba posoudit, zda by nebylo účelnější připravit nyní pouze novelu stávajícího zákona, a teprve později (po přijetí nového občanského zákoníku) vypracovat nový zákon. Legislativní rada vlády ovšem tentokrát nestanovila pro dopracování žádný termín.³⁷ A tak termín nabytí účinnosti se opět posunul.

³⁷ Program 40. zasedání LRV a jeho výsledky

dne 2. října 2008

1. Návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů) (předkladatel: 1. místopředseda vlády a ministr pro místní rozvoj Jiří Čunek).

2. Návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o vlastnictví bytů (předkladatel: 1. místopředseda vlády a ministr pro místní rozvoj Jiří Čunek).

Ad 1 a 2: Legislativní rada vlády projednala předložený návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů) a doporučila předkladateli vzít předložené návrhy zpět s tím, že tyto budou předkladatelem dopracovány ve smyslu návrhů stanovisek LRV, zpravodajských zpráv,

V druhé polovině března 2009 se na internetových stránkách ministerstva pro místní rozvoj objevily 4 nové dokumenty: Zákon o vlastnictví bytů. Důvodová zpráva k zákonu o vlastnictví bytů. Změnový zákon k zákonu o vlastnictví bytů a Důvodová zpráva ke změnovému zákonu. Oba jmenované zákony mají nabýt účinnosti dnem 1. 1. 2010. Po několika dnech byly všechny 4 dokumenty ze jmenovaných internetových stránek staženy a nahrazeny dvěma předchozími dokumenty ze srpna 2008. Rovněž tak zmizela informace, že byl tento návrh (již potřetí) předložen legislativní radě vlády a zároveň i samotnému kabinetu. Po pár dnech se zmíněné 4 dokumenty na internetových stránkách ministerstva pro místní rozvoj opět objevily.

Oproti předchozímu návrhu se návrh nejnovější nejvíce odchyluje právě v ustanoveních týkajících se společenství.

5.2 Obsah návrhu zákona o vlastnictví bytů (verze předložená vládě 4. 3. 2009)

Zákon má upravovat bydlení cca 3,3 milionu obyvatel užívajících bytové jednotky a dále také všech, kteří užívají nebytové jednotky, ať už jde o obyvatele příslušných domů nebo živnostníky. Do jeho působnosti spadají i garáže a všechny prostory v domech rozdělených na vlastnické jednotky. Podle údajů ministerstva pro místní rozvoj se v České republice v současnosti nachází více než 1,5 milionu jednotek všech typů.

Návrh nového zákona o vlastnictví bytů je podstatně rozsáhlejší než BytZ. Svůj podíl na tom má i skutečnost, že ustanovení obsažená v nařízení vlády č. 371/2004 Sb. (ve vzorových stanovách) byla implementována do samotného textu nového zákona o

jakož i připomínek vzešlých z projednávání věcí na 40. zasedání LRV. Ministr a předseda LRV doporučil předkladateli, aby při dopracování shora uvedených legislativních předloh věci konzultoval se zpravodajem a členy LRV, kteří uplatnili zásadní připomínky. Takto předložené upravené legislativní předlohy budou opětovně projednány v pracovních komisích LRV a následně Legislativní radou vlády. Předkladatel se závěry Legislativní rady vlády vyslovil souhlas.

vlastnictví bytů. Zatímco stávajícímu BytZ stačí k řešení problematiky SVJ pouhé 4 paragrafy, v návrhu nového zákona je společenství věnováno 44 paragrafů.

Návrh zákona je rozdělen do 12 částí:

Část první – Základní ustanovení

Část druhá – Právní vztahy ke společným částem domu a k zastavěnému a k souvisejícímu pozemku

Část třetí – Vznik a zánik vlastnictví jednotky

Část čtvrtá – Výstavba domu

Část pátá – Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Část šestá – Správa domu

Část sedmá – Společenství

Část osmá – Správa domu, ve kterém nevzniklo společenství

Část devátá – Zvláštní ustanovení o právech a povinnostech některých bytových družstev, jejich členů a vlastníků jednotek

Část desátá – Společná ustanovení

Část jedenáctá – Přejícná ustanovení

Část dvanáctá – Závěrečná ustanovení

5.3 Předmět úpravy

Navrhovaný zákon dle §1 upravuje spoluvlastnictví domu spočívající ve vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a s ním spojeným podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu, právní vztahy k některým pozemkům a další záležitosti s tím související. Navrhovaný zákon zdůrazňuje neoddělitelnost vlastnictví bytu či

nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Stejně jako BytZ, tak i navrhovaný zákon odkazuje na subsidiaritu ObčZ.

Navrhovaný zákon v §2 vymezuje některé z klíčových pojmů bytového vlastnictví. Těmi jsou termíny budova, místnost, byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor, jednotka, příslušenství jednotky, dům, příslušenství domu, podlahová plocha jednotky, společné části domu, zastavěný a související pozemek, původní vlastník budovy a společenství vlastníků jednotek. Vymezení zmíněných pojmů má předejít současným komplikacím, ke kterým dochází v praxi, kdy je rozdílně stanovováno, co ještě patří k bytové či nebytové jednotce a co už je společnou částí, případně co lze považovat za příslušenství bytu a co za jeho součást.

Např. *bytem* se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k trvalému bydlení.³⁸ *Nebytovým prostorem* pak místnost nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k jinému účelu než k bydlení. Nebytovým prostorem není příslušenství bytu, příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. *Místností* je uzavíratelný prostor nacházející se v budově nebo v domě, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem nebo krovem. *Příslušenstvím jednotky* se rozumí vedlejší místnosti v domě, které jsou takto označeny v prohlášení vlastníka budovy.³⁹ Další novinkou je výpočet podlahové

³⁸ Dle Rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 6. 2008 sp. zn. 22 Cdo 1455/2008 : *byt (jako předmět občanského práva) je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky (tedy bytem není více místností v domě, které nejsou propojeny fyzicky, ale jen osobou uživatele). Byt složený z více místností zahrnuje jako součást i ty místnosti, které nejsou obytné, tedy i neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Pokud se jako „příslušenství bytu“ někdy uvádí i jiné než obytné místnosti pod společným uzavřením, je třeba toto označení přijmout jen s vědomím, že nejde o příslušenství v tradičním (právním) smyslu.*

³⁹ Dle §121 odst. 2 ObčZ jsou příslušenstvím bytu nejen vedlejší místnosti, ale i prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Dle Rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 6. 2008 sp. zn. 22 Cdo 1455/2008 : *Příslušenstvím bytu (ve smyslu §121 odst. 2 občanského zákoníku) jsou jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Přitom vedlejší místnosti jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem...Prostory, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.), nejsou součástí bytu, ale mohou být jeho příslušenstvím, jde-li o nesamostatné části domu, které náleží vlastníky domu jako věci hlavní a jsou jim určeny k tomu, aby byly s bytem (jednotkou) trvale užívány. Tímto určením příslušenství bytu je vlastník domu vázán jen potud, že nemůže nájemní právo k těmto prostorám, jsou-li zahrnuty do nájemní smlouvy, jednostranně bez splnění zákonných podmínek vypovědět. Sklepní kóje není součástí jednotky (bytu), ale může být vlastníkem domu určena jako příslušenství.*

plochy jednotky. Dle navrhovaného zákona se do *podlahové plochy jednotky* bude počítat příslušenství, dále plocha zastavěná zařizovacími předměty (např. kuchyňskou linkou nebo vanou), ale i plocha zastavěná nenosnými příčkami. V důsledku této úpravy dochází také ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Nejvíce prostoru je věnováno vyjmenování společných částí domu. Zákonodárce se zřejmě pokusil o vyčerpávající výčet, byť ho sám označuje za demonstrativní. A tak se v §2 písm. k můžeme dočíst, že *společnými částmi domu jsou všechny části domu, které nejsou vymezeny jako jednotka, zejména veškeré vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, střecha včetně výstupních otvorů, okna, okenice, výkladní skříně, izolace, hromosvody, komíny, domovní kotelny, výměňková (předávací) stanice, rozvody tepla a vody včetně požárních rozvodů, rozvody plynu a elektrické energie, kanalizace, odvody splaškových vod, vzduchotechnika, výtahy a jiná společná technická zařízení domu, umělecká výzdoba společných částí domu, zápraží, vchody, poštovní schránky, průčelí, schodiště, chodby včetně osvětlení, půdy, balkony, lodžie, terasy, atria, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a jiné místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako jednotka nebo jako součást jednotky, systémy rozvodu a příjmu televizního a rozhlasového signálu, protipožární zařízení, rozvody telefonu, domácí zvonek, kamerové systémy zabezpečení, vnitřní vybavení společných prostor, které je vymezené v prohlášení vlastníka budovy, bazény, vstupní dveře do jednotky, které jsou zároveň vstupními dveřmi do domu, a to včetně vstupních dveří z balkonů, lodžii a teras, prostory parkovacích míst, pokud nejsou jednotkou nebo součástí jednotky, a příslušenství domu. Příslušenstvím domu jsou dle §2 písm. i jiné věci movité a nemovité, které jsou určeny k tomu, aby byly s tímto domem trvale užívány, zejména oplocení, kolna a altán, příslušenstvím domu je i výměňková nebo předávací stanice a domovní kotelna, je-li umístěna v samostatné stavbě.*

Domnívám se, že zákonodárce ve snaze nic neopomenout nerespektuje nejen vlastnické právo⁴⁰, ale ani základní pravidla logického třídění, neboť do kategorie

⁴⁰ K problematice vymezení společných částí viz Oehm, J.: Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. In: Právní zpravodaj č. 11/2008, str. 10-13: *Podle současné úpravy v §2 písm. g zák. č. 72/1994 Sb. – ZVB je nezbytným znakem společné části domu to, že je určena pro*

společných částí řadí jednotlivé složky zjevně nesystematicky. Zajímavým se jeví srovnání pojetí této kategorizace s předchozím návrhem předloženým v létě 2008, který byl posléze přepracován. V předchozím návrhu se vyskytovala kategorie vymezených společných částí domu, která zahrnovala ty společné části domu, které jsou výlučně užívány s příslušnou jednotkou.⁴¹ Zejména šlo o balkóny, lodžie a terasy, okna a okenice, výkladní skříně, zápraží a vstupní dveře do jednotky, dále v případě, že se jedná o centrální vytápění, rovněž otopná tělesa v jednotce včetně zařízení zajišťující rozvod topného média, jednotlivě označená garážová stání (pokud nejsou vymezena v jednotce) a sklepní kóje.⁴²

Dle mého názoru se jak návrhu nejnovějšímu, tak ani návrhům předchozím nepodařilo svým pojetím společných prostorů sjednotit současnou praxi uzavírání kupních smluv k jednotkám a jejich snaha o zákonné vymezení vyznívá kontraproduktivně. Režimy kupních smluv (běžně uzavíraných) k bytovým i nebytovým jednotkám popsané pojetí společných prostorů vesměs ignorují.

společné užívání, tedy pro užívání více než jednoho vlastníka jednotky. Pokud tedy balkon, lodžie či terasa (stejně tak i okna, balkonové dveře a zcela jistě vstupní dveře do jednotky) jsou při běžném užívání přístupné pouze z konkrétní jednotky, ke které přiléhají, či se pouze z ní dá s nimi manipulovat a tudíž je výlučně užívat spolu s jednotkou, jsou příslušenstvím bytu podle § 121 odst. 2 ObčZ. Vzhledem k tomuto hledisku „užívání“ je celkem logické, že jsou nyní velice často tato příslušenství bytu vyjmenována přímo ve smlouvě o převodu jednotky, a to nejen ze shora uvedeného důvodu výlučného užívání (tedy kritéria dle platného zákona), ale i proto, že vlastník jednotky za ně, v rámci ceny jednotky, zaplatil (u velkých teras může jít o statisícové částky)... Dle návrhu nového zákona by vlastník jednotky, který byl dle smlouvy o převodu též vlastníkem určitého příslušenství jednotky (např. terasy, balkonu) a toto příslušenství též zaplatil v ceně jednotky, byl ode dne účinnosti zákona pouze podílovým spoluvlastníkem (nešlo by dále o příslušenství, ale o vymezenou společnou část domu). Dle J. Oehma by v takovém případě šlo o vyvlastnění, které je v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

⁴¹ Viz §4 písm. j, písm. k návrhu zákona, který dne 2. 10. 2008 Legislativní rada vlády vrátila ministerstvu pro místní rozvoj k dopracování.

⁴² Důvodová zpráva k návrhu vrácenému Legislativní radou vlády dne 2. 10. 2008 ministerstvu pro místní rozvoj zdůrazňuje, že pojmem *vymezené společné části domu* se sleduje záměr, aby bylo zřejmé, že jde vždy o společnou část domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, avšak ve výlučném užívání s příslušnou jednotkou. Tímto by se dle navrhovatele měly odstranit dosavadní problémy, kdy v některých domech byly např. okna a lodžie prohlašovány za součást vlastnictví jednotky, kdežto v jiných za společné části domu. Dále dle navrhovatele sleduje *určení vymezených společných částí domu* spravedlivější rozdělování nákladů na opravy a údržbu těchto částí domu, neboť budou započítávány pro účely výpočtu výše příspěvku na správu domu a pozemku.

5.4 Společenství (vlastníků jednotek)

Společenství je v nejnovější zveřejněné verzi návrhu zákona upraveno v části sedmé, v ustanoveních §§ 46 - 90. Zmiňováno je i v části následující, která se týká správy domu, ve kterém nevzniklo společenství. Navrhovaný zákon obsahuje všechny podstatné náležitosti úpravy subjektu společenství vlastníků jednotek, není tedy třeba (jako v případě BytZ) vydávat žádný podzákoný právní předpis. Společenství je chápáno jako zvláštní typ právnické osoby s omezenou speciální právní subjektivitou. Důvodová zpráva také zdůrazňuje, že se společenství nesmí podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikajících osob a že s ohledem na speciální subjektivitu společenství se vymezuje možnost sdružování společenství a dále možnost členství ve sdružení společenství či svazu sdružujícím společenství.⁴³

5.4.1 Definice společenství a jeho vymezení

Společenství je dle §46 nejnovějšího návrhu zákona právnickou osobou, která je způsobilá k právům a povinnostem pouze v rozsahu stanoveném tímto zákonem. Ve svém názvu musí mít slovo *společenství* a adresu domu, za účelem jehož správy vzniklo. V ustanovení §47 je opět zdůrazněno, že společenství je způsobilé pouze k zajišťování správy domu a ve věcech správy domu činí právní úkony vlastním jménem, a to včetně vymáhání plnění povinností uložených na základě zákona členům společenství. Jednotlivé členy společenství zastupuje při uplatňování práv z odpovědnosti za vady společných částí domu. V §47 odst. 5 je výslovně uvedeno, že společenství může mít vlastní zaměstnance. Ustanovení §48 řeší nabývání majetku společenství a nakládání s ním. Výslovně je v §48 odst. 3 uvedeno, že majetek společenství může být použit pouze pro správu domu a nelze jej rozdělit členům společenství. Ustanovení §49 nově připouští, že ač společenství nesmí podnikat, ani být společníkem nebo členem jiné právnické osoby, může se za účelem uplatňování společných zájmů stát členem občanského sdružení nebo zájmového sdružení právnických osob sdružující společenství nebo vlastníky jednotek působících v oblasti bydlení, nesmí se však nijak majetkově podílet na činnosti těchto osob.

⁴³ Viz důvodová zpráva k nejnovějšímu návrhu zákona.

Pojetí společenství se v nejnovějším návrhu přibližuje důslednějším úpravám jiných právnických osob, neboť neponechává některé z podstatných náležitostí na podzákoný právní předpis.

5.4.2 Založení a vznik společenství

Zatímco v případě BytZ vzniká společenství vlastníků jednotek přímo ze zákona a zápis do rejstříku společenství je pouhým deklaratorním aktem, společenství dle návrhu nového zákona bude založeno a vznikne obdobně, jako jsou zakládány a vznikají ostatní právní osoby dle českého právního řádu. Ovšem existence společenství bude stejně jako doposud zcela nezávislá na vůli vlastníků. Dle §50 musí společenství vzniknout v každém domě s nejméně 5 jednotkami, dle §51 může vzniknout i v domě, ve kterém je méně než 5 jednotek. Povinnost založit společenství má původní vlastník budovy. Společenství vzniká až zápisem do rejstříku společenství. Do doby vzniku společenství nelze do katastru nemovitostí zapsat převod vlastnického práva k jakékoliv jednotce z původního vlastníka budovy na jinou osobu. Jestliže původní vlastník společenství nezaloží a dojde k přechodu vlastnického práva k jednotce či k jednotkám, mají povinnost společenství založit právě vlastníci jednotek, a to do 90 dnů ode dne vzniku jejich vlastnictví. Pokud ani tak nedojde k založení společenství, může se kterýkoliv z vlastníků v této věci obrátit na soud. Společenství je založeno rozhodnutím o založení společenství. Statutární orgán společenství podá do 15 dní ode dne založení návrh na zápis společenství do rejstříku společenství. Statutární orgán může jednat jménem společenství již před jeho vznikem, takové jednání však musí být do 3 měsíců od vzniku společenství schváleno shromážděním. V §53 odst. 3 se výslovně uvádí, že dnem vzniku společenství přecházejí na společenství veškerá práva a povinnosti související se správou domu. Práva a povinnosti společenství pak zavazují jednotlivé vlastníky.⁴⁴

⁴⁴ Viz důvodová zpráva k nejnovějšímu návrhu: *Povinná existence společenství jakožto právnícké osoby s povinným členstvím jednotlivých vlastníků jednotek a s jejich ručením za dluhy společenství je ústavněprávně i mezinárodněprávně zcela obvyklá a neodporuje žádným mezinárodně ani vnitrostátně uznávaným principům. Jednak se jedná o institut ve světě zcela obvyklý..., jednak o imanentní rys tzv. kondominálního vlastnictví (vlastnictví bytů). Ústavnost této konstrukce byla v průběhu posledních několika desetiletí již zkoumána celou řadou ústavních soudů ve světě, a bezvýjimečně vždy byla shledána za ústavně plně konformní. Stejný závěr ostatně již před lety zaujal i Ústavní soud ČR ve*

Do rejstříku společenství se dle §54 zapisují název společenství, jeho sídlo a identifikační číslo, předmět činnosti společenství, orgány společenství, jméno, příjmení, bydliště a datum narození nebo obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo osob, které jsou statutárním orgánem společenství nebo jeho členy, dále způsob, jakým jednají jménem společenství, a den vzniku a zániku jejich funkce. V případě právnické osoby ve funkci statutárního orgánu nebo jeho člena, je třeba zapsat i jméno, příjmení, bydliště a datum narození fyzické osoby, která vykonává funkci jménem právnické osoby. Sbírkou listin pak obsahuje rozhodnutí o založení společenství, stanovy společenství (které obligatorně obsahují název a sídlo společenství, orgány společenství a jejich působnost, způsob jednání a rozhodování členů společenství, pravidla pro správu domu a pravidla pro rozpočet společenství), podpisové vzory statutárního orgánu společenství, rozhodnutí o volbě nebo odvolání nebo doklad o jiném způsobu ukončení funkce osob, které jsou statutárním orgánem společenství nebo jeho členem, listiny osvědčující zrušení společenství a prohlášení vlastníka budovy.

K návrhu na zápis společenství je třeba dle §55 kromě výše uvedeného také doložit notářský zápis o založení společenství, souhlas statutárního orgánu se zápisem do rejstříku společenství, čestné prohlášení statutárního orgánu, že splňuje veškeré podmínky pro výkon funkce a výpis z rejstříku trestů statutárního orgánu.

Ode dne, kdy společenství vzniklo, resp. je zapsáno v rejstříku společenství, nelze se domáhat určení, že společenství nevzniklo. Dle §56 neplatnost společenství může určit jen soud před zápisem společenství do rejstříku společenství.⁴⁵

svém nálezu publikovaném pod č. 128/2001 Sb., kterým potvrdil, že omezení práv jednotlivých vlastníků jednotek vyplývají ze spoluvlastnické koncepce této zvláštní právní úpravy, kdy zajištění hospodaření s domem jako celkem sebou nutně nese omezení vlastnických práv jednotlivců ve prospěch celku, je v souladu s Ústavou ČR i Listinou práv a svobod.

⁴⁵ Pro srovnání je žádoucí uvést, že v předchozím návrhu zákona nastala povinnost k založení společenství, jakmile byli v domě alespoň dva různí vlastníci jednotek. K návrhu na povolení vkladu vlastnictví další jednotky na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky v domě, v němž by byli již dva různí vlastníci jednotek (a pokud by šlo o dům s pěti a více jednotkami), by musel být přiložen výpis z rejstříku společenství, osvědčující vznik společenství, jinak by nebylo možné vklad vlastnictví k další jednotce provést. Rovněž je třeba uvést, že předchozí návrh umožňoval různé režimy založení společenství.

5.4.3 Členství ve společenství

Členství ve společenství je dle §58 navrhovaného zákona stejně jako doposud neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, přičemž podíloví spoluvlastníci nebo manželé jsou společnými členy společenství a tito společní členové společenství jsou považováni za jediného člena společenství. Členství ve společenství tudíž automaticky vzniká nabytím vlastnictví jednotky. Stejně jako v BytZ ručí i dle navrhovaného zákona člen společenství za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu.⁴⁶ Zákonnou povinností člena společenství je dodržovat stanovy společenství a plnit usnesení shromáždění. Mezi práva člena společenství patří zejména účastnit se na činnosti společenství a rozhodování shromáždění a být o nich informován a volit a být volen do orgánů společenství.

5.4.4 Orgány společenství

Za orgány Společenství se dle navrhovaného zákona obligatorně považují shromáždění, které je nejvyšším orgánem společenství, a statutární orgán společenství, kterým je výbor nebo tzv. pověřenec. Fakultativně mohou být zvoleny i jiné orgány společenství, zejména kontrolní komise nebo revizor.

Dle ustanovení §83 návrhu může být voleným orgánem společenství nebo jeho členem jen taková fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právním úkonům, je bezúhonná podle zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti. Pokud je voleným orgánem společenství nebo jeho členem právnická osoba, pak vykonává práva a povinnosti voleného orgánu fyzická osoba, která je statutárním orgánem této právnické osoby a na kterou se vztahují stejné podmínky výkonu funkce jako u ostatních fyzických osob. Stanovy společenství mohou určit vzájemnou neslučitelnost funkcí ve volených orgánech společenství a překážky pro zvolení. Důvodem může být např. určitý stupeň příbuzenství či absence vlastnictví jednotky.

⁴⁶ Dle důvodové zprávy k nejnovějšímu návrhu je toto ručení založeno na principu dílčího ručení (nikoliv solidárního): *Každý člen společenství ručí sice neomezeně co do výše, avšak jen v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu.*

Funkční období členů voleného orgánu navrhaný zákon zvyšuje až na 7 let⁴⁷ a funkční období každého člena voleného orgánu běží samostatně. Opakované zvolení je možné. Pokud není statutární orgán zvolen, nebo výbor není schopen plnit svou funkci, zavádí navrhaný zákon v §88 tzv. opatrovníka společenství, kterého jmenuje soud na návrh kohokoliv, kdo osvědčí právní zájem na tomto rozhodnutí. Tento opatrovník pak dočasně vykonává působnost statutárního orgánu společenství.⁴⁸

Stanovy mohou určit, že namísto výboru Společenství je výkonným a statutárním orgánem společenství tzv. pověřenec. Ve stanovách může být rovněž určeno, že shromáždění zvolí náhradníky členů výboru, kteří nastoupí do funkcí těch členů výboru, jejichž členství ve výboru skončilo před uplynutím funkčního období. Funkční období náhradníka pak končí v den, kdy mělo skončit funkční období původního člena výboru. A ve stanovách může být též určeno, že v případě neexistence náhradníků lze v případě chybějícího člena ve výboru jmenovat náhradního člena ad hoc, a to až do příštího jednání shromáždění.

Shromáždění

Na rozdíl od BytZ neřeší navrhaný zákon průběh prvního shromáždění, resp. ustavující schůze. Stejně jako doposud musí být shromáždění svoláno nejméně jednou za každý kalendářní rok, a to statutárním orgánem společenství prostřednictvím písemné pozvánky všem členům společenství nejpozději 15 dní přede dnem jednání shromáždění. Stanovy mohou tuto lhůtu prodloužit. Shromáždění musí být svoláno také v případě, že o to požádá s uvedením návrhu programu kterýkoliv člen společenství, a to nejpozději do 30 dnů od doručení písemné žádosti statutárnímu orgánu společenství. Pokud by statutární orgán zůstal po obdržení takové žádosti nečinný, může shromáždění svolat právě ten člen společenství, který o svolání požádal. Program každého shromáždění musí být

⁴⁷ V předchozím návrhu zákona bylo funkční období jako doposud max. 5 let.

⁴⁸ V předchozím návrhu zákona bylo stanoveno, že v případě skončení funkčního období, pokud by se nepodařilo zvolit další členy, by dosavadní výbor (nebo pověřený vlastník) vykonával svou funkci až do té doby, než by se podařilo někoho zvolit. Mělo se tak předcházet situacím společenství bez statutárního orgánu.

avizován již v pozvánce, pokud je třeba jej doplnit nad rámec ohlášeného návrhu uvedeného v pozvánce, lze tak učinit pouze v přítomnosti všech členů společenství.

Do výhradní působnosti shromáždění náleží dle §64:

- Schvalování jednání statutárního orgánu, který jednal jménem společenství již před jeho vznikem
- Schvalování stanov společenství včetně jejich změn
- Rozhodování o změnách prohlášení vlastníka budovy
- Volba a odvolávání volených orgánů
- Schvalování účetní závěrky, zprávy o hospodaření společenství, výše příspěvků pro příští období a vracení nevyčerpaných příspěvků členům společenství
- Schvalování úvěrů a půjček
- Rozhodování o výši odměny voleného orgánu
- Rozhodování o opravách a úpravách společných částí domu, jejichž výše přesáhne 50 000,- Kč
- Rozhodování o případném nabytí nemovitosti do vlastnictví společenství k účelům správy domu a o nabytí jakéhokoliv majetku, jehož cena převyšuje 50 000,- Kč a o majetkových dispozicích s nimi
- Schvalování smluv o zatížení nemovitého majetku společenství právy jiných osob
- Schvalování smluv o zajišťování správy vlastního majetku společenství jinou osobou a o zajišťování správy domu jinou osobou
- Schvalování vzniku členství společenství v právnické osobě
- Rozhodování ve všech ostatních záležitostech, které jsou shromáždění vyhrazeny (ať již zákonem, stanovami nebo si je shromáždění svým usnesením k rozhodnutí vyhradilo samo)

Každý člen společenství může písemně zmocnit jiného člena společenství nebo i jinou osobu k zastupování na jednání shromáždění. Tyto plné moci se pak přiloží k listině přítomných členů společenství. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomní členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů, pokud pro některá rozhodnutí zákon nebo stanovy nepožadují ještě více hlasů nebo všechny hlasy. Velikost hlasu člena závisí stejně jako doposud na velikosti jeho

spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Hlasovací právo ovšem nelze uplatnit v případě jednotky, kterou nabylo společenství do svého vlastnictví v domě, ve kterém společenství vzniklo. Hlasovací právo taktéž nemůže uplatnit člen společenství, který je voleným orgánem společenství nebo jeho členem, pokud se rozhoduje o jeho odvolání z funkce nebo o prominutí povinnosti náhrady škody, kterou způsobil společenství při výkonu funkce.

K přijetí usnesení shromáždění se dle §70 obvykle vyžaduje nadpoloviční většina všech hlasů. Pokud však společenství plánuje uzavřít smlouvu o úvěru nebo půjčce, je třeba ke schválení takového usnesení souhlas členů společenství, kteří mají alespoň tříčtvrtinový spoluvlastnický podíl na společných částech domu, přičemž ve stanovách společenství může být pro tyto účely stanoven ještě vyšší podíl hlasů. K přijetí některých usnesení je třeba souhlas všech členů společenství. Jedná se o usnesení o jiném způsobu určení výše příspěvků na správu domu, dále o usnesení promíjejícím volenému orgánu povinnost nahradit škodu, kterou způsobil při výkonu funkce. Dále jde o usnesení o zrušení společenství, kdy počet jednotek v domě poklesne pod pět nebo počet jednotek byl již od začátku nižší než pět, a s tím související usnesení o změně prohlášení vlastníka budovy.

Usnesení náležející do usnesení shromáždění bude možné dle navrhovaného zákona přijmout i mimo jednání shromáždění, pokud tuto možnost připouští stanovy společenství. Návrh na přijetí usnesení mimo jednání shromáždění může předložit pouze ten, kdo je oprávněn svolat jednání shromáždění. Návrh musí být vždy písemný a musí alespoň obsahovat lhůtu pro doručení vyjádření člena společenství, která nesmí být kratší než 15 dnů od doručení návrhu, dále veškeré podklady potřebné pro přijetí usnesení a vlastní návrh usnesení, případně další údaje a poučení, že mlčení či nečinnost není projevem vůle. Navrhovaný zákon stanovuje domněnku, že nedoručí-li člen společenství své vyjádření k návrhu usnesení společenství v určené lhůtě, pak platí, že s návrhem nesouhlasí. O tom, zda bylo usnesení přijato, informuje bez zbytečného odkladu ostatní členy společenství ten, kdo návrh usnesení předložil.

V případě, že hlasování o usnesení skončí rovností protikladných hlasů, rozhodne o takovém usnesení na návrh společenství nebo člena společenství soud. Ten rozhodne

i v případě, kdy se některý z členů společenství dovolává neplatnosti usnesení shromáždění. V obou případech je pak třeba dbát dodržení zákonem stanovených lhůt. Soud neplatnost usnesení nevysloví, pokud v důsledku porušení právních předpisů nebo stanov došlo jen k nepodstatnému porušení práv. Dále jestliže by vyslovením neplatnosti usnesení došlo k podstatnému zásahu do práv třetích osob získaných v dobré víře. A dále v případech, kdy se neplatnosti z důvodu formálního pochybení dovolává osoba, která toto pochybení sama způsobila, nebo pokud na jednání shromáždění svolaném v rozporu se zákonem nebo stanovami byli přítomni všichni členové společenství.

Pokud bylo usnesení shromáždění přijato v rozporu s právními předpisy nebo stanovami a v důsledku toho byla způsobena škoda, mají osoby, jimž byla škoda způsobena, právo na její náhradu, a to i v případě, že soud nevysloví neplatnost usnesení shromáždění z důvodu shromáždění svolaného v rozporu se zákonem.

Na některá usnesení shromáždění se hledí, jako by nebyla vůbec přijata. Jedná se dle §76 o usnesení, kterým se mění prohlášení vlastníka budovy v rozporu s právními předpisy, ale dle §73 odst. 2 i usnesení, která se příčí dobrým mravům nebo mění stanovy společenství tak, že jejich obsah odporuje právním předpisům nebo dobrým mravům.

Výbor nebo pověřenec

Statutárním orgánem společenství je výbor, který rozhoduje o všech záležitostech společenství nevyhrazených jinému orgánu společenství. Stejně jako v BytZ není ani v tomto návrhu zakotvena možnost přezkumu rozhodnutí tohoto statutárního orgánu, což je dle mého názoru nedomyšlené. Právě výbor zajišťuje realizaci usnesení shromáždění a organizuje běžnou činnost společenství. Stejně jako doposud jde o nejméně trojčlenný orgán, který je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Pokud není zvolen výbor, je třeba zvolit tzv. pověřence, který se sám stává statutárním orgánem společenství se všemi právy a povinnostmi. Členem výboru či pověřencem nemusí být pouze člen společenství.⁴⁹

⁴⁹ Důvodová zpráva k nejnovějšímu návrhu o stávající úpravě současného bytového zákona říká: : *Tato úprava (že členem voleného orgánu společenství může být ex lege jen člen společenství) je velmi*

Další orgány společenství – kontrolní komise a revizor

Jedná se o fakultativní orgány společenství, které kontrolují činnost společenství a projednávají případné stížnosti členů společenství, a které jsou nezávislé na statutárním orgánu společenství. Dle §81 kontrolují zejména soulad činnosti společenství s právními předpisy a stanovami, písemně se vyjadřují k účetní závěrce a ke zprávě statutárního orgánu určené k projednání na jednání shromáždění. O výsledcích své kontrolní činnosti podávají zprávu shromáždění. Pokud kontrolní orgány zjistí nějaké nedostatky, podávají o nich zprávu statutárnímu orgánu společenství i shromáždění spolu s návrhy na opatření, a to včetně termínů na jejich odstranění. Poté na zjednání nápravy dohlíží. V kompetenci kontrolních orgánů je i určení osoby, která bude společenství zastupovat v řízení před soudy a jinými orgány veřejné moci. Pokud je zřízena funkce revizora, má revizor pravomoc a působnost jako kontrolní komise. Společenství může ve svých stanovách zakotvit obligatornost existence kontrolního orgánu.

5.4.5 Hospodaření společenství

Zatímco BytZ problematiku hospodaření společenství řeší nesystematicky na různých místech, navrhovaný zákon věnuje hospodaření vlastní kapitole.

Každý člen společenství je povinen hradit příspěvky na správu domu formou měsíčních záloh, ze kterých se především hradí zajišťované služby. Vyúčtování záloh se provede ve lhůtě určené stanovami společenství, přičemž nerozhodne-li shromáždění jinak, převádí se nevyčerpané zálohy do příštího období. Pokud dojde k převodu či přechodu vlastnického práva k jednotce, mimořádné vyúčtování ke dni změny se neprovede. Případné pohledávky z příspěvků na správu domu a z úhrad za služby za členy společenství jsou pohledávkami společenství.

Důvodem pro podrobnější úpravu hospodaření se stala i plánovaná neexistence vzorových stanov. Dle důvodové zprávy k nejnovějšímu návrhu se režimu

nevhodná, neboť bez vážného důvodu omezuje nad míru přiměřenou poměrům vůli členů společenství, koho si chtějí za funkcionáře společenství zvolit... Nicméně měli-li by o zachování tohoto omezení v konkrétním případě členové společenství zájem, mohou si je zřídit ve stanovách.

hospodaření společenství nejvíce přibližuje vyhláška č. 504/2002 Sb. pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání. Přesto ani ona nevystihuje plně zvláštní charakter činnosti společenství.⁵⁰

5.4.6 Zrušení a zánik společenství

Dnem zániku vlastnictví všech jednotek v domě se zrušuje i společenství. Fakultativně mohou členové společenství rozhodnout o zrušení takového společenství, kde jsou maximálně 4 jednotky. Společenství zanikne výmazem z rejstříku společenství, přičemž likvidace společenství se neprovádí. Veškerá práva a povinnosti společenství přecházejí na osoby, které byly členy společenství ke dni jeho zrušení, a to dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu ke dni zániku vlastnictví jednotek.

Předchozí návrh zákona umožňoval dvojí režim zrušení společenství. a to buď s likvidací nebo bez likvidace.⁵¹ Pokud by došlo ke zrušení společenství zánikem všech jednotek v domě, nebo by počet jednotek poklesl na méně než 5, členové společenství by usnesením shromáždění schváleným všemi členy společenství mohli rozhodnout o zrušení společenství. Pak by se provedla likvidace.

⁵⁰ Dle důvodové zprávy k nejnovějšímu návrhu: *Společenství hospodaří podle schváleného rozpočtu nákladů na správu domu, příspěvků na jejich úhradu a dalších příjmů. Základní princip hospodaření společenství předpokládá úhradu nákladů a výdajů na činnost společenství příspěvky členů společenství, vyúčtování příspěvků je dáno do kompetence shromáždění.*

⁵¹ Dle §54 odst. 3 předchozího návrhu: *Pro likvidaci společenství se použije ustanovení jiného právního předpisu o likvidaci právnické osoby, avšak s tím, že čistý majetkový zůstatek, jenž vyplyne z likvidace (likvidační zůstatek), přechází do podílového spoluvlastnictví členů, jejichž členství ve společenství trvalo ke dni zrušení společenství, a to v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud shromáždění zrušeného společenství nebo členové rozhodnutím uskutečněným mimo schůzi shromáždění nerozhodnou jinak... Návrh na výmaz společenství z rejstříku je povinen podat likvidátor do 30 dnů po skončení likvidace.*

VI. kapitola

Rozdíly mezi BytZ a návrhem nového zákona o vlastnictví bytů v případě společenství (vlastníků jednotek)

6.1 Rozdílná terminologie

Zatímco BytZ zavedl terminologické spojení společenství vlastníků jednotek (SVJ) a pověřený vlastník, navrhovaný zákon používá pouze termínu společenství a pověřenec. Termín pověřenec byl zvolen v souladu se změnou požadavků na statutární orgán. Tímto orgánem nebo jeho členem může být dle navrhovaného zákona i jiná osoba než vlastník.

6.2 Rozdíl ve vzniku společenství

Dle BytZ vzniká společenství vlastníků jednotek automaticky ze zákona, a to v domě s nejméně pěti jednotkami v okamžiku, kdy alespoň tři byty jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny osvědčující vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Poté se podá návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků, který je deklaratorním aktem dosvědčujícím vznik společenství vlastníků jednotek.

Dle nejnovějšího návrhu zákona o vlastnictví bytů společenství nevznikne automaticky ze zákona, i když jeho vznik bude také povinný. Společenství bude založeno a poté zapsáno do rejstříku společenství. V tomto případě bude zápis aktem konstitutivním. Společenství bude moci být založeno i v domě s méně než pěti jednotkami. Povinnost založit společenství má původní vlastník budovy. Nejnovější návrh neřeší formu režimu založení. Do doby vzniku společenství nelze do katastru nemovitostí zapsat převod vlastnického práva k jakékoliv jednotce z původního vlastníka budovy na jinou osobu.

V předchozím návrhu nového zákona mohlo být společenství založeno trojím způsobem. A to buď zakladatelskou listinou (pokud by šlo o jediného zakladatele), zakladatelskou smlouvou (pokud by šlo o více zakladatelů), nebo usnesením o založení společenství na ustavujícím shromáždění. Zakladatelská listina nebo zakladatelská smlouva by musela mít formu notářského zápisu a musela by obsahovat návrhem zákona stanovené údaje. Stanovy společenství by byly přílohou zákona. Pokud by bylo společenství založeno na ustavujícím shromáždění, muselo by toto shromáždění přijmout usnesení o založení společenství, schválit stanovy a zvolit první statutární orgány, a to za přítomnosti notáře. Dle tohoto předchozího návrhu zákona by se návrh na zápis do rejstříku společenství podával, až by v domě byli nejméně dva různí vlastníci jednotek (např. až by původní vlastník převedl první jednotku na jiného vlastníka). V případě zániku společenství pak tento předchozí návrh vyžadoval likvidaci společenství, přičemž k zániku společenství by mohlo dojít i splnutím dvou a více společenství (např. v domě s několika vchody).

6.3 Rozdíl v hlasování

BytZ odlišuje několik režimů hlasování. Podíl hlasů potřebných pro schválení je v různých záležitostech různý. Nejčastěji stačí nadpoloviční většina přítomných, ve vymezených případech je zapotřebí tříčtvrtinová většina přítomných, nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, tříčtvrtinová většina hlasů všech vlastníků anebo hlasy všech vlastníků.

V nejnovějším návrhu zákona o vlastnictví bytů je hlasování podstatně zjednodušeno. K běžnému rozhodování má stačit nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství. Ve dvou případech má být nutný souhlas všech členů. Tyto případy nastávají:

1. Při změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu u všech členů společenství.

2. Při hlasování o výši příspěvků na správu domu, pokud by se nevycházelo z poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu (např. podle principu „každý byt stejnou částku bez ohledu na jeho velikost“).⁵²

Navrhovaný zákon také umožňuje požadovat svolání shromáždění kterémukoliv členovi společenství.

Hlasování mimo shromáždění

Vzorové stanovy, které jsou přílohou nařízení vlády č. 371/2004 Sb., výslovně připouštějí hlasování mimo shromáždění pouze v případech, kdy je podle BytZ zapotřebí souhlas všech členů společenství. Na možnosti širšího využití hlasování písemnou formou při dnešní zákonné úpravě existují odlišné právní názory. Dle mého názoru by se mělo hlasovat mimo shromáždění spíše výjimečně.

Dle nejnovějšího návrhu by se tímto způsobem dalo rozhodovat ve většině záležitostí (např. volba členů výboru). Tato možnost ovšem musí být zakotvena ve stanovách společenství. K přijetí rozhodnutí stačí - stejně jako na shromáždění – nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Záleží na výboru či jiném odpovídajícím orgánu, zda zvolí hlasování prezenčně na schůzi shromáždění nebo distančně formou písemné listiny. I dle navrhovaného zákona však existují situace, kdy se musí i nadále hlasovat na shromáždění. Těmito výjimkami jsou:

1. Schvalování účetní závěrky, zprávy o hospodaření společenství a správě domu, stanovení výše příspěvků na správu domu a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků.
2. Schvalování výše a podmínek úvěru pro společenství před uzavřením smlouvy (například na zateplení a rekonstrukci domu).

⁵² Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2009 sp. zn. 22 Cdo 2038/2008: *Při rozhodování o poměru výše příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku platí, že pokud se všichni vlastníci jednotek nedohodnou jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Naproti tomu v případě rozhodování o výši záloh se uplatní většinové rozhodování podle zákona o vlastnictví bytů.*

6.4 Rozdíl ve výkonných orgánech společenství

Dle BytZ je výkonným orgánem výbor nebo pověřený vlastník, kterým může být pouze vlastník jednotky (člen společenství). Pokud uplyne funkční období výboru, nebo jinak dojde k eliminaci počtu členů výboru, společenství je fakticky bez tohoto výkonného orgánu. Funkční období je maximálně pětileté.

Dle nejnovějšího návrhu (i návrhu předchozího) zákona o vlastnictví bytů nemusí být členy voleného orgánu jen členové společenství. Členem výboru tedy může být zvolena i jiná osoba než vlastník jednotky, člen výboru ovšem odpovídá společenství za škodu, kterou mu způsobil porušením právní povinnosti při výkonu funkce. Tato zodpovědnost je ve stávajícím bytovém zákoně zcela nedostatečně vymezená, v návrzích nového naopak zdůrazněná.⁵³

Společenství si ve stanovách může schválit, že výkonným orgánem bude místo výboru tzv. pověřenec, jehož volí a odvolává shromáždění shodným způsobem jako výbor. Pověřencem může být opět i jiná osoba než vlastník jednotky. Funkční období volených orgánů se prodlužuje až na 7 let. Návrh nového zákona zavádí i možnost jmenovat rozhodnutím soudu opatrovníka společenství, a to v případech, kdy není výkonný orgán zvolen či počet jeho členů nebyl v zákonem určené době doplněn a nejsou určeni náhradníci.

Dle již zmíněného předchozího návrhu nového zákona o vlastnictví bytů může být výkonným orgánem také tzv. pověřenec, který není vlastníkem jednotky. Po skončení funkčního období by ovšem členové výboru nebo pověřenec zastávali svou funkci až do doby zvolení nových členů výboru nebo pověřence.

6.5 Rozdíl v pojetí společných částí domu

BytZ vymezuje společné části domu nedůsledně. V důsledku toho vznikají spory, které se týkají především balkónů, lodžii a teras, které užívá jen jeden vlastník, a dále

⁵³ Dle důvodové zprávy k nejnovějšímu návrhu se posiluje odpovědnost za výkon funkce, která je dnes, jak dokazují zkušenosti z praxe, nedostatečná, a stanoví se povinnost výkonu funkce s péčí řádného hospodáře, jakož i minimální podmínky, které musí každý funkcionář společenství splňovat.

sklepních kójí a garážových stání. Z toho plyne řada problémů, například otázka, kdo má hradit opravy a rozhodovat o nich.

Nejnovější návrh zákona zařazuje do společných částí domu všechny sporné prostory i části prostor, aniž by je dále roztřídil.

Předchozí návrh zavedl tzv. vymezené společné části domu. V tomto návrhu byly balkóny, lodžie, terasy, sklepní kóje, garážová stání (pokud nejsou jako celek nebytovým prostorem), radiátory v bytě, zápraží a vstupní dveře do bytu apod. výslovně zahrnuty mezi společné části domu. V žádném případě tedy nemohly být součástí bytu nebo nebytového prostoru. Vymezenými částmi domu byly nazvány z důvodu výlučného užívání jedním vlastníkem. Části společné všem bez výjimky (např. střecha) se staly tzv. absolutně společnými částmi domu, části společné jen některým vlastníkům (např. sauna) se staly tzv. relativně společnými částmi domu, přičemž v žádném případě nemohly být vymezeny jen relativně společné části domu, neboť by to znamenalo nemožnost určení spoluvlastnických podílů.⁵⁴

Specifikace společných částí domu je tématem velmi citlivým, a byť bezprostředně nezasahuje a neomezuje společenství vlastníků jednotek, o to víc zasahuje do každodenního života jednotlivých členů tohoto společenství. Bohužel s každým dalším návrhem nového zákona o vlastnictví bytů se situace spíše komplikuje. Zůstává otázkou, jak by se případně s předloženým zněním nejnovějšího návrhu zákona vyrovnala praxe.

⁵⁴ Blíže viz Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, str. 52-53.

VII. kapitola

Návrhy de lege ferenda

Zatímco ministerstvo pro místní rozvoj opakovaně předkládalo vládě návrhy nového zákona o vlastnictví bytů, byl dvěma poslanci (poslankyně Horníkové a poslance Bürgemeistera) předložen návrh další novely BytZ⁵⁵. Hned v první větě důvodové zprávy k této navrhované novele si můžeme přečíst: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor představuje v našem právním řádu zvláštní formu spoluvlastnictví, která je založena na základním vlastnickém právu k bytu či nebytovému prostoru a k němu akcesoricky přístupujícímu spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě též pozemku (tzv. přídatné spoluvlastnictví)*. Je příjemnou změnou pojetí, že vlastnické právo má přednost před právem spoluvlastnickým.

Za sympatickou lze na této novele považovat i skutečnost, že nemá přehnané ambice. Její autoři si uvědomují, že řešení zásadních koncepčních otázek není možné provádět prostřednictvím dílčí novelizace současné právní úpravy, nýbrž je třeba jej ponechat až na novém zákonu o vlastnictví bytů. Do té doby je ovšem nutné vyřešit alespoň několik největších a nejaktuálnějších problémů vyplývajících z právní úpravy stávajícího BytZ, což je také důvodem vzniku této novely.

Jedním z největších problémů jsou režimy hlasování, kdy je třeba nastavit taková měřítká, aby rozhodování bylo efektivní, tj. na jednu stranu zamezit blokaci rozhodnutí nespokojeným vlastníkem a na stranu druhou ovšem umožnit rozhodovat

⁵⁵ Návrh byl ve sněmovně předložen dne 12. 5. 2009. Poslancům byl rozeslán dne 13. 5. 2009 jako tisk 843/0. Navrhovatelé sněmovně navrhli projednávání této novely zákona tak, aby s ním sněmovna mohla vyslovit souhlas již v prvním čtení. Vládě byl k vyjádření stanoviska tento návrh zaslán dne 14. 5. 2009. Dne 10. 6. 2009 vláda zaslala své stanovisko a rozeslala ho poslancům. S návrhem vláda vyslovila souhlas za předpokladu, že v něm budou provedeny dílčí úpravy třech bodů. První se týkal kvóra pro usnášeníschopnost, které je svými 30% hlasů dle vlády v rozporu s Listinou základních práv a svobod. Druhý se týkal přípustnosti dodatečných oprav závazných právních dokumentů, které lze dle vlády připustit pouze výjimečně v případě zjevných chyb. Třetí se pak týkal rozporu mezi jednoroční lhůtou pro uvedení souladu stanov se zákonem a pozbytí platnosti toho, co v souladu není, okamžitě dnem nabytí účinnosti novely. Tento rozpor obsahuje i výše uvedený zákon č. 345/2009 Sb. První čtení proběhlo dne 30. 9. 2009, kdy byl tento návrh projednán v obecné rozpravě. Sněmovna však nesouhlasila s projednáváním tak, aby mohla s návrhem zákona vyslovit souhlas již v prvním čtení, a přikázala návrh k projednání výborům.

i menšině - alespoň v některých případech. Najít rovnováhu mezi těmito dvěma tendencemi není jednoduché, nicméně nutné.

Předložená novela se nejvíce přibližuje pojetí návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, který byl ministerstvem pro místní rozvoj předložen vládě v létě 2008. V případě nezvolení orgánů společenství mají zůstat ve funkci stávající členové takového orgánu. Rozumím důvodu takovéto zákonné úpravy. Nicméně dle mého názoru zasahuje toto direktivní určení do práv jednotlivých členů statutárních orgánů až příliš. Lze si snadno představit, že s odvoláním na tuto zákonnou úpravu by některá společenství vyžadovala (byť i svou pasivitou) po stávajících členech „doživotní“ výkon takovéto funkce.

Shromáždění společenství konající se minimálně jednou ročně obvykle svolává statutární orgán. Pokud tento tak nečiní, mohou BytZ toto shromáždění podnítit vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Taková úprava ovšem může zablokovat samo svolání shromáždění, proto v tomto bodě zcela souhlasím s novelou, která navrhuje nahradit slovo *čtvrtina* za slovo *desetina*. Vlastníci tak budou moci lépe vykonávat svá práva, aniž by je mohli zneužít, neboť pro schválení jakéhokoliv usnesení je potřeba podstatně více hlasů.

Nesouhlasím ovšem s další změnou, a to aby usnášeníschopnost shromáždění byla daná již přítomností více než 30% hlasů vlastníků jednotek. A to právě z důvodu zneužitelnosti, kdy by menšina nedemokraticky rozhodovala o většině.

Zcela souhlasím s (na první pohled) malou úpravou, která má ovšem velký smysl, a to pro systematickosti pravidel hlasování. Dosud bylo dle BytZ potřeba k přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci a stavební úpravě, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu ani velikost spoluvlastnických podílů, souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Z dikce takového ustanovení vyplývá, že váha hlasu se pro tyto účely nepoužije. Novela navrhuje prostou změnu: slovní spojení *souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek* nahradí slovním spojením *souhlas tříčtvrtinové většiny všech hlasů*.

Novela také (stejně jako návrhy nového zákona o vlastnictví bytů) zavádí možnost přijímat usnesení náležející do působnosti shromáždění písemnou formou i mimo

jednání shromáždění (tzv. per rollam), jestliže tak určují stanovy společenství. Tuto možnost také shledávám žádoucí. Praktické využití bude mít zejména v rekreačních domácnostech typu horských apartmánů, kdy jejich vlastníci pobývají v těchto jednotkách jen omezený počet dní. Jak jsem však již výše uvedla, neměl by tento způsob vytěsnit klasický režim přijímání usnesení.

Ani tato novela však neřeší další ožehavé problémy společenství vlastníků jednotek. Ty jsou taxativně neurčitelné, protože bezprostředně souvisí s každodenním životem člověka. Ať je již schválen zcela nový zákon o vlastnictví bytů, nebo alespoň novela toho stávajícího, některé problémy zůstanou.

Navrhuji, aby v rámci spravedlivé rovnováhy mezi právy jednotlivých vlastníků a SVJ byly přesněji stanoveny práva a povinnosti statutárního orgánu. Aby člověk zastávající funkci statutárního orgánu či jeho člena nemohl svévolně vyplňovat mezery v zákoně na úkor běžného vlastníka. Běžný sousedský spor je pak řešen z pozice síly, kdy je rozhodováno alibisticky pod hlavičkou SVJ, ačkoliv jde o osobní rozhodnutí. V zákoně také absentuje povinnost statutárního orgánu reagovat na dotazy a připomínky běžných členů společenství. Domnívám se, že pro komunikaci v rámci SVJ je zakotvení této povinnosti nepostradatelné, protože doposud jsou často rozhodujícím faktorem pro podání informace případné sympatie či antipatie. Ke splnění této informační povinnosti by však měla být stanovena přiměřená lhůta – např. 30 dní. Pokud zákonodárce uvažuje o tom, že by stanovy SVJ mohly obsahovat právo výboru ukládat majetkové sankce členům, měl by zvážit i zpětnou vazbu, kdy by shromáždění mělo být oprávněné sankcionovat výbor.

Práva běžného člena SVJ jsou v současnosti velmi okleštěná. Situace, kdy člen SVJ např. nemá nárok nahlížet do dokladů SVJ, je neudržitelná.⁵⁶ Rovněž je neakceptovatelné, aby nebyla stanovena lhůta pro provedení vyúčtování, či aby nebylo nijak omezeno zmocňování členů statutárních orgánů, kteří si tak již před shromážděním zajišťují větší váhu svých hlasů. Navrhuji, aby existence kontrolního orgánu byla v zákoně zakotvena obligatorně.

⁵⁶ Viz Oehm, J.: Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů. In: Právní zpravodaj č. 4/2008, s. 14.

Zákonodárce by měl také zvážit, zda imperfektnost právní normy, ve které jsou určeny povinnosti a stanoveny lhůty, ale bez sankcí za jejich nedodržení, je pro adresáty takovéto normy dostatečně motivující. Podle mého názoru – rozhodně není.

Za nejkontroverznější považuji pojetí společných částí domu. Návrh zákona, ve kterém je stanoveno, že vlastník není vlastníkem oken svého bytu či vstupních dveří do jednotky, považuji za špatný. Stejně tak neschvaluji zařazení balkónů, lodžii nebo teras do společných částí domu. Je neakceptovatelné, aby např. vlastník, který do pořízení jednotky s terasou investoval své peníze a tuto terasu měl započítánu do celkové ceny, nebyl vlastníkem této terasy. Za výsměch zákonodárce pak považuji jeho požadavek, aby vlastníci na své náklady prováděli údržbu těchto dle zákonodárce společných částí domu. Takový návrh zákona nejen omezuje práva vlastníků jednotek, ale přímo jim je odebrává. Takový přístup považuji za protiústavní.

Navrhuji, aby všechny části domu, které má vlastník vyjmenovány v kupní smlouvě k jednotce (resp. ke smlouvě o převodu vlastnictví jednotky) spadaly do jeho výlučného vlastnictví. Prakticky půjde především o sklep či garážové stání. Dále navrhuji, aby příslušenstvím jednotky bylo vše, co jednotka fakticky obsahuje včetně balkónů, lodžii, vstupních dveří a oken. Zcela se ztotožňuji s názorem, že nelze nazývat společnými částmi části, které jsou výlučně užívány jedním vlastníkem.⁵⁷

V návrhu nového občanského zákoníku⁵⁸ najdeme (na rozdíl od platného ObčZ) i legální definici bytu. Bytem se dle §2075 rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Návrh nového občanského zákoníku však (na rozdíl od platného ObčZ) nedefinuje příslušenství bytu.

Nesouhlasím s tendencí nespojovat příslušenství s věcí hlavní, resp. termín příslušenství vymezovat příliš flexibilně, tak jak se v současnosti děje právě

⁵⁷ Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2006 sp. č. 1 As2/2004-214: *Balkón, který přiléhá k bytu a je přístupný pouze z tohoto bytu, není součástí obvodové zdi, a proto nepatří do podílového spoluvlastnictví všech jednotek, je ve vlastnictví jako příslušenství jednotky ve smyslu §121 odst. 1 a 2 ObčZ, neboť jde o prostor (nikoli o místnost), určený k tomu, aby byl s bytem užíván. Tomu odpovídá i zásada ObčZ, že příslušenství sdílí právní osud věci, tedy jednotky.*

⁵⁸ Návrh nového občanského zákoníku byl sněmovně předložen dne 7.5.2009 ministrem Jiřím Pospíšilem. Poslancům byl tento návrh rozeslán jako tisk 835/0 dne 22. 5. 2009. Dne 9. 6. 2009 došlo k vyřazení návrhu nového občanského zákoníku z programu schůze Sněmovny. Pro vyřazení z programu schůze překvapivě hlasoval i exministr Pospíšil.

v případě bytů. Naopak souhlasím se staršími komentáři ObčZ, které uvádějí, že *bytové příslušenství lze považovat spíše za součást bytu*⁵⁹, proto navrhuji, aby právě v tomto smyslu byl v budoucnosti tento problém řešen.

⁵⁹ Bičovský, J., Holub, M.: Občanský zákoník a předpisy související, sv. I. Praha: Panorama, 1984, str. 148.

Závěr

Charakteristickými znaky nynějšího společenství vlastníků jednotek jsou tyto skutečnosti:

1. SVJ i členství v něm vzniká nezávisle na vůli jednotlivých vlastníků.
2. SVJ má omezenou způsobilost k právům a povinnostem i způsobilost k právním úkonům.
3. SVJ vzniká za účelem správy společných částí domu.
4. Předmět činnosti i rozsah právních úkonů SVJ je vymezen zákonem.

Společenství dle návrhu nového zákona o vlastnictví bytů by vznikalo v souladu s projevenou vůlí původního vlastníka budovy, a to zápisem do rejstříku společenství. Společenství by tak existovalo již před převodem vlastnictví k první jednotce. Členství v něm by pak nadále vznikalo automaticky s nabytím vlastnictví jednotky. Rovněž tak by společenství nadále vznikalo za účelem správy společných částí domu a jeho kompetence by byly zákonem omezené.

Zatímco doposud problematiku společenství vlastníků jednotek řeší čtyři paragrafy BytZ a vzorové stanovy, jež jsou přílohou k nařízení vlády, navrhovaný zákon věnuje společenství podstatně více prostoru. Nejnovější návrh zákona o vlastnictví bytů se snaží o zohlednění všech připomínek, které byly vzneseny nejen na adresu zákona stávajícího, ale i na adresu předchozích návrhů nového zákona o vlastnictví bytů.

Nejnovější návrh zákona o vlastnictví bytů je ovšem výrazně hendikepován dvěma skutečnostmi. První skutečností se stal nový občanský zákoník, v souvislosti se kterým stále častěji zaznívají hlasy, že schválení nového bytového zákona přijde na řadu právě až po vydání tohoto občanského zákoníku. Druhou skutečností je pak současná politická situace. V letošním roce, kdy v našem státě došlo nejprve k vyslovení nedůvěry vládě stávající, poté k domluvě politických špiček na tzv. vládě úřednické a nakonec i k posunutí termínu voleb, se nedalo očekávat, že navrhovanému zákonu bude věnována zvýšená pozornost. S blížícím se koncem roku

bylo čím dál pravděpodobnější, že návrh nového zákona o vlastnictví bytů opět skončí návratem na ministerstvo pro místní rozvoj. V současnosti již žádný z návrhů nového zákona o vlastnictví bytů projednáván není, legislativní proces tak nebyl ukončen.

Prioritou politiků se opět staly nové volby. A tak nezbývá než čekat na nově zvolenou vládu a její program, do kterého se snad dostane i řešení problematiky bytového vlastnictví prostřednictvím nově přijatého zákona. Tentokrát snad důslednějšího a důkladnějšího.

Vzhledem k okolnostem se tak méně náročnou cestou k úpravě společenství vlastníků jednotek a bytového vlastnictví vůbec jeví novelizace zákona stávajícího. Předkládané návrhy nového zákona o vlastnictví bytů a novela BytZ (prezentovaná sněmovním tiskem č. 843) si logicky nejsou nepodobné. Potřeba upravit režim, ve kterém existují nejen právnické osoby zvané společenství vlastníků jednotek, ale hlavně konkrétní členové těchto společenství, je velmi vysoká, a proto témata týkající se bydlení budou odbornou veřejností neustále vyzdvižována. Nezbývá než doufat, že se zdravý rozum a právní normy nedostanou do příliš velkého rozporu.

Společenství vlastníků jednotek neustále přibývá, a to jednak díky neustálé výstavbě nových domů, a jednak díky převodům bytů z družstev do vlastnictví původních družstevníků. Největšími požadavky na budoucí právní předpis v oblasti bytového vlastnictví tudíž stále zůstávají přehlednost, přesně stanovené kompetence a zohlednění praktického dopadu legislativní úpravy tohoto subjektu práva.

Seznam literatury

Literatura:

Bičovský, J., Holub, M.: Občanský zákoník a předpisy související, sv. I. Panorama, Praha 1984

Boguszak, J, a kol.: Teorie práva. 2. vydání. ASPI Publishing, s.r.o., Praha 2004

Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. C. H. Beck, Praha 2009

Dvořák, T.: Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí. Několik úvah nad shromážděním vlastníků ve společenství vlastníků jednotek. In: Právní fórum č. 1/2004, str. 40-44

Dvořák, T.: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. In: Právní rozhledy č.18/2007, str. 669-674

Dvořák, T.: Některé otázky převodů bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců – členů bytových družstev. In: Právní rozhledy č.6/2002, str. 277-281

Dvořák, T.: Smlouva o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru – základní otázky. In: Pocta St. Plívovi k 75. Narozeninám. ASPI, a.s., Praha 2008, str. 90-104

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

Fiala, J.: Bytové vlastnictví v České republice. Iuridica Brunensia, Brno 1995

Fiala, J.: Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. In: Právní fórum č.4/2005, str. 131-135

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

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, Vl.: Vlastnictví a nájem bytu. 2. vydání. Linde, a.s., Praha 2005

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

Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vydání. Aleš Čeněk, s.r.o., Plzeň 2008

- Jehlička, O., Švestka, J., ŠKárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. C. H. Beck, Praha 2004
- Knapp, V. a kol.: Teorie práva. 1. vydání. C. H. Beck, Praha 1995
- Knappová M. Občanské právo hmotné. 1. díl. 4. vydání. ASPI, a.s., Praha 2005
- Oehm, J.: Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů. In: Právní zpravodaj č.4/2008, str. 13-14
- Oehm, J.: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. In: Pocta St. Plívovi k 75. Narozeninám. ASPI, a.s., Praha 2008, str. 228-248
- Oehm, J.: Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů. In: Právní zpravodaj č.3/2008, str. 14-17
- Oehm, J.: Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. In: Právní zpravodaj č.11/2008, str. 10-13
- Pražák, Z.: Společenství vlastníků jednotek. 2. vydání. Linde, a.s., Praha 2006
- Schodelbauerová, P.: Příspěvek k diskusi o předmětu vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. In: Stavební právo – Bulletin č. 1 -2/2009, str. 44
- Suchánek, J.: Společenství vlastníků bytů. Prospektrum, spol. s.r.o., Praha 2001
- Suchánková, P., Soukup, M.: Společenství vlastníků jednotek. In: Právní rádce č.12/2003, str. 3
- Štenglová, I.: Přehled judikatury ve věcech obchodního rejstříku a rejstříku SVJ. Aspi, a.s., Praha 2002
- Štenglová, I, Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání. C. H. Beck, Praha 2009
- Švestka, J. a kol.: Velký komentář k občanskému zákoníku. 1. vydání. C. H. Beck, Praha 2008
- Vláčil, D.: Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. In: Právní rozhledy č. 10/2000, str. 440-443

Judikatura:

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 128/2001

Nález Ústavního soudu sp. zn. I ÚS 646/2004
Rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 28/2002
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 31 Ca 247/98-19
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č. j. 30 Ca 44/2002-16
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Odo 146/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1455/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2038/2008
Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 2/2004-214
Usnesení Ústavního soudu sp. zn. III ÚS 23/2004
Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 160/2008
Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 956/2000
Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 432/2001
Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 131/2007

Internet:

www.aspi.cz

www.mmr.cz

www.psp.cz

Summary

The Association of owners of units is the quite specific legal person. The purpose of my thesis was to define specialties of this legal person and describe its existence in wider connections. In my thesis I lay special stress on problems resulting from exact wording of legislation.

Whole thesis is divided into nine parts. Short introduction is followed by seven capitols, after which the conclusion follows. Each capitol thinks of existing problems from different point of view.

First chapter deals with the theoretic delimitation of pivotal terms, namely the term *legal person*, *corporate body* and *Association of owners of units*.

Second chapter considers the historical view; it describes the development of legal regulations of the Association of owners of units. Individual subchapters mention the most important statutory rules solving these problems.

Third chapter describes valid legal regulations of the Association of owners of units. It is divided into five subchapters, which attend to the creation and end of the Association of owners of units, object of the activity of this legal person, membership in Association of owners of units, its authorities and Articles of Association.

Fourth chapter brings several remarks from practice. Its subchapters inform about the most frequent problems, with which almost each Association of owners of units meets.

Fifth chapter explains new draft law of the ownership of flats. Its individual subchapters speak not only about the content of this draft law and subject of its modification, but also about its approving process. Great deal of space is again given to paragraphs concerning problems of the Association of owners of units.

Sixth chapter analyses the comparison between current law and new draft law. Individual subchapters stress different terminology, different procedure of the creation of the Association of owners of units, differences in voting or in authorities, but also differences in conception of common parts of house.

Seventh chapter brings suggestions *de lege ferenda*, mainly in connection with previous knowledge. The conclusion is then brief recapitulation of whole thesis, the confirmation, that the Association of owners of units is quite specific legal person. By this proof is the aim of my thesis fulfilled.

The Association of owners of (residential) units as a legal person

Klíčová slova:

Společenství vlastníků jednotek – The Association of owners of (residential) units

Subjekt práva – Legal person