

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Hana Ticháková

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VASTNÍKŮ JEDNOTEK

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Jaroslav Oehm

Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31. 8. 2009

Prohlášení

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

V Praze 31. 8. 2009

Hana Ticháková

OBSAH

ÚVOD.....	1
I. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JAKO PRÁVNÍ SUBJEKT.....	2
1.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA.....	2
1.1.1 VZTAH ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ K OBČANSKÉMU ZÁKONÍKU.....	2
1.1.2 TEORIE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ.....	3
1.2 HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY.....	3
1.3 ZÁKON Č. 72/1994, O VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	5
1.3.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA OD 1. 5. 1994 DO 30. 6. 2000.....	5
1.3.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA PO NOVELE ZoVB ZÁKONEM Č. 103/2000 Sb. A ZÁKONEM Č. 451/2001 Sb.....	6
1.3.3 SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA ZoVB.....	6
1.4 VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	8
1.5 ROZSAH PRÁVNÍ SUBJEKTIVITY SPOLEČENSTVÍ A VYMEZENÍ JEHO ČINNOSTI PODLE ZoVB.....	10
1.6 ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ.....	12
1.7 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ.....	14
1.7.1 SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	15
1.7.2 VÝBOR SPOLEČENSTVÍ A POVĚŘENÝ VLASTNÍK.....	17
1.7.3 DALŠÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ (FAKULTATIVNÍ ORGÁNY).....	18
1.8 REJSTRÍK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	19
1.9 STANOVY SPOLEČENSTVÍ.....	21
1.10 ZÁNIK SPOLEČENSTVÍ.....	22
II. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	25
2.1 OBECNĚ KE STANOVÁM SPOLEČENSTVÍ.....	25
2.2 POVINNÉ NÁLEŽITOSTI STANOV SPOLEČENSTVÍ.....	26
2.2.1 NÁZEV SPOLEČENSTVÍ.....	26
2.2.2 SÍDLO SPOLEČENSTVÍ.....	27
2.2.3 PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ.....	28

2.2.4	ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ.....	31
2.2.5	PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ.....	39
2.2.6	ZPŮSOB ÚHRADY NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU.....	43
2.2.7	ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM SPOLEČENSTVÍ.....	45
2.3	NEPOVINNÉ NÁLEŽITOSTI STANOV SPOLEČENSTVÍ.....	46
2.4	ABSENCE NÁLAŽITOSTI VE STANOVÁCH SPOLEČENSTVÍ.....	46
III.	VZOROVÉ STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	48
3.1	OBEČNĚ KE VZOROVÝM STANOVÁM SPOLEČENSTVÍ.....	48
3.2	APLIKACE VZOROVÝCH STANOV.....	48
3.3	JEDNOTLIVÁ USTANOVENÍ VZOROVÝCH STANOV.....	51
3.3.1	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ.....	51
3.3.2	NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ.....	51
3.3.3	SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI.....	51
3.3.4	ZMĚNY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU.....	54
3.3.5	ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM.....	54
3.3.6	ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ – SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.....	55
3.3.7	SHROMÁŽDĚNÍ.....	57
3.3.8	VÝBOR.....	59
3.3.9	POVĚŘENÝ VLASTNÍK.....	60
3.3.10	KONTROLNÍ KOMISE, REVIZOR.....	60
3.3.11	JEDNÁNÍ DALŠÍCH OSOB ZA SPOLEČENSTVÍ.....	61
3.3.12	ZVLÁŠTNÍ ZPŮSOB ROZHODOVÁNÍ VE SPOLEČENSTVÍ.....	61
3.3.13	VZNIK ČLENSTVÍ.....	62
3.3.14	PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ.....	62
3.3.15	ZÁNİK ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ.....	63
3.3.16	HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM.....	63
3.3.17	UHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU A ÚHRADA ZA SLUŽBY.....	64

IV. NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ	65
4.1 NÁVRH NOVÉHO ZoVB V LEGISLATIVNÍM PROCESU	65
4.2 ZMĚNY PRÁVNÍ ÚPRAVY SPOLEČENSTVÍ V NÁVRHU ZoVB	66
ZÁVĚR	69
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	71

ÚVOD

Institut bytového vlastnictví byl zakotven do našeho právního řádu až v roce 1966, a to zákonem č. 52/1966 Sb. Ten ovšem nedosahoval většího reálného významu. Proto byl nahrazen zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a který platí doposud. Po přijetí nového zákona došlo k růstu počtu občanů, kteří se stali osobními vlastníky bytů. Nejaktuálnější údaj je uveden k 31. 12. 2006 a vypovídá o tom, že v katastru nemovitostí je evidováno celkem 1 368 660 bytů a nebytových prostorů jako samostatných předmětů vlastnictví. Podle tohoto údaje můžeme říci, že bytové vlastnictví prožívá svůj rozmach. Bude otázkou, zda tento stoupající vývoj negativně neovlivní probíhající světová ekonomická krize.

Výše uvedený zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor byl za dobu své účinnosti, která nyní dosahuje 15 let, 11 krát novelizován, aby se vyrovnal se svými věcně i právně chybnými ustanoveními a přiblížil se tak nejmodernějším evropským a světovým trendům v bytové politice. Již v roce 2005 byl vypracován návrh nového zákona o vlastnictví bytů, ale dosud není jeho úprava natolik uspokojivá, aby byl přijat v legislativním procesu. Novým návrhem zákona o vlastnictví bytů se také zabývám v poslední kapitole své diplomové práce.

Zákon o vlastnictví bytů zavedl právnickou osobu *sui generis*, tzv. společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“). Toto společenství spravuje domy s byty v osobním vlastnictví. A povinně si vytváří stanovy. Stanovy jsou základní vnitřní předpis společenství, kterými se řídí celé společenství spolu se svými členy, tedy vlastníky bytů. Stanovy společenství vlastníků jednotek je hlavní náplní mé diplomové práce. Budu se jejími zákonnými náležitostmi zabývat v kapitole II.

V neposlední řadě se budu věnovat v kapitole III. vzorovým stanovám společenství, které byly vydány vládním nařízením na základě zákonného zmocnění v zákoně o vlastnictví bytů.

V diplomové práci často uvádím názory odborníků na legislativu bytového vlastnictví. Tyto názory jsou někdy velmi různorodé, občas dokonce až protikladné. Z toho vyplývá, že není možné se zcela shodnout na tom, co by bylo nejvhodnější pro právní úpravu vlastnictví bytů.

Diplomová práce je zpracována podle právního stavu ke dni 31. 8. 2009.

I. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JAKO PRÁVNÍ SUBJEKT

1.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA

1.1.1 VZTAH ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ K OBČANSKÉMU ZÁKONÍKU

Právním institutem společenství vlastníků jednotek se zabývá zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoVB“). Na tento zákon se odvolává § 125 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ.“), který konstatuje na základě důležité novelizace provedené zákonem č. 509/1991 Sb., že vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. To znamená, že ZoVB je v poměru speciality k ObčZ. Tím se tedy ObčZ použije subsidiárně ve vztazích týkající se vlastnictví bytů.

ZoVB dále upravuje vznik vlastnictví jednotky, vznik spoluvlastnictví budovy a spoluvlastnictví společných částí budovy, vymezuje práva a povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy, vytváří právní základ pro nakládání s byty a nebytovými prostory jako s nemovitostmi a pro nabytí vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru jejich výstavbou.

V § 118 odst. 2 ObčZ je také uvedeno, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být byty a nebytové prostory. Toto ustanovení vychází z určité právní fikce, která považuje byty a nebytové prostory za samostatné věci, i přesto že nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a nelze proto s nimi ze stavebně technického hlediska nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí. Definice obou pojmů bytu a nebytového prostoru nalezneme v § 2 ZoVB. V § 2 písm. h) ZoVB je uvedeno, že byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu se nazývá jednotkou. Určení jednotky je významné, protože pouze jednotka se stává věcí v právním smyslu, a tudíž může být jen ona samostatným předmětem vlastnického práva. Jednotka musí splňovat určité stavebně technické předpoklady, které plynou z kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu, to znamená, že vlastník jednotky je striktně vázán příslušným rozhodnutím a nemůže tedy sám jednotku

dělit nebo slučovat dle svého rozhodnutí. Pokud nastane při vymezení jednotky chyba, může to vést až k neplatnému prohlášení vlastníka budovy, nebo i dokonce k neplatnosti návazných smluv o převodu vlastnictví jednotky.

1.1.2 TEORIE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

ZoVB vychází z jedné z dualistických koncepcí bytového vlastnictví. Tato teorie uznává za hlavní předmět vlastnictví byt jako nemovitou věc, s níž je neoddělitelně spojen vedlejší předmět vlastnictví, do kterého patří spoluvlastnictví pozemku a společných částí domu. Tato teorie je součástí anglosasko-francouzského systému. Tento systém převažuje ve vyspělých státech světa. Doporučují jej i mezinárodní dokumenty, např. směrnice OSN o kondominiálním vlastnictví bytů z roku 2001. Do tohoto systému patří i monistická teorie (v praxi je spíše menšinová oproti dualistické teorii), ta uznává jako předmět vlastnictví pouze byt, spoluvlastnictví společných částí domu nebo pozemku není součástí vlastnického práva k bytu. Druhý systém, který se objevuje hlavně v Německu, se označuje jako systém německý a spočívá v tom, že základem je tu spoluvlastnický podíl k budově a pozemku a vlastnictví bytu má povahu akcesorického práva, tedy byt zde není samostatným předmětem vlastnictví. Vlastník bytu tedy vlastní pouze určitý podíl na pozemku, jehož součástí je stavba s byty¹. Někdy se uvádějí ještě další dvě koncepce institutu bytového vlastnictví, pro jednu je vlastnictví bytu jakýmsi vlastnictvím sui generis (nazývána i jako dualisticko-monistická), kdy předmětem vlastnictví je zde reálný podíl dvou resp. tří prvků: bytu, podílu na budově a popř. na pozemku. S touto teorií se setkáváme hlavně v kanadské provincii Québec. Druhá koncepce popírá možnost vzniku vlastnictví bytu. Podle ní byt není věcí, a proto nemůže být předmětem vlastnictví. Tato teorie má název antivlastnická a uplatňovala se dříve v rakouském zákonodárství.²

1.2 HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY

¹ DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 670;

² ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník, 1979, č. 5, s. 218.

Institut vlastnictví bytů dosahuje až do civilizace Blízkého východu i antického světa. K jeho rozšíření dochází za feudalismu, značného rozkvětu dosáhl ve Francii a Itálii ale také i v židovských ghettech (i pražských). Po nástupu osvícenství se však přístup k vlastnictví bytů radikálně mění. Dochází k návratu ideí, že jakékoliv omezení vlastnictví je nežádoucí, neboť se tím omezuje vlastník a jeho vlastnická práva a také dochází k znehodnocení majetku. Ke stejnému stanovisku se přidal i představitel historické římskoprávní školy F. C. Savigny, který označoval vlastnictví bytu za nesmysl. Tím ustupuje institut vlastnictví bytů do zapomnění, ve většině evropských zemí dokonce vymizel úplně. K tomuto postupu došlo i v Rakousku-Uhersku.³

První světová válka přinesla radikální změnu pohledu na vlastnictví bytů. Hlavní důvod byl spatřován v obnově poničených bytových fondů a v potřebě vyššího počtu bytů. Na základě těchto skutečností se objevuje nová bytová legislativa v řadě evropských zemí, např. Francie, Belgie, Španělsko aj. Naproti tomu v germánských zemích nebyly tyto potřebné legislativní změny zatím vyslyšeny.

Další významný impuls nastal po druhé světové válce. Byla přijata celá řada nových zákonů v oblasti bytového vlastnictví v zemích Evropy, např. v SRN, Nizozemí, Rakousku, ale i v mimoevropských (např. Latinská Amerika).

Československo přijalo právní úpravu vlastnictví bytů až v roce 1966. Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, vycházel z monistické teorie, kdy výlučným vlastnictvím byl byt. Ale společné části domu byly jen předmětem osobního podílového spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků bytu. Tato úprava navazovala na ustanovení tehdejšího občanského zákoníku a ústavy, které neobsahovaly žádné možnosti osobního vlastnictví bytů. Podle tohoto zákona mohl být byt získán do osobního vlastnictví výstavbou nových domů, převodem ze státního vlastnictví, i převodem z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana. Občan mohl mít v osobním vlastnictví pouze jeden byt nebo rodinný domek. Převést prodejem byt do vlastnictví občana bylo možno pouze v domech, v nichž byly prodány všechny byty. Takový požadavek byl často neuskutečnitelný. Proto byla provedena novelizací zákonem č. 30/1978 Sb. Na základě této novelizace bylo umožněno převést jen některé byty do osobního vlastnictví. Byty, které se neprodaly, zůstaly i nadále ve vlastnictví státu, s tím že stát měl stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu.

³ DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 670.

Tento zákon č. 52/1966 se všemi přijatými novelami platil až do 30. dubna 1994 v souvislosti s přijetím nového zákona č. 72/1994 Sb.

1.3 ZÁKON Č. 72/1994, O VLASTNICTVÍ BYTŮ

ZoVB nabyl účinnosti 1. května 1994 a byl již několikrát podstatně novelizován, a to: zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu ČR č. 280/1996 Sb., zákonem č. 97/1999 Sb., dále zákonem č. 103/2000 Sb., zákonem č. 229/2001 Sb., významná novelizace byla učiněna zákonem č. 451/2001 Sb., zákonem č. 320/2002 Sb., zákonem č. 437/2003 Sb., 171/2005 Sb., 179/2005 Sb. a zákonem č. 296/2007.

K nejdůležitějším právním úpravám se budu věnovat níže.

1.3.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA OD 1. 5. 1994 DO 30. 6. 2000

Při tvorbě ZoVB se uvažovalo, podle vzoru vyspělých států, o vytvoření právnické osoby z vlastníků jednotek, jejímž úkolem mělo být zajišťování správy domu a dalších záležitostí týkající se společných částí domu. Od této navrhované úpravy se upustilo.

Koncepčně byl tedy ZoVB vytvořen jako třetí cesta mezi systémem anglosasko-francouzským a německým.⁴ Byt byl považován za samostatnou nemovitou věc, avšak nebyla přijata koncepce povinné existence právnické osoby s povinným členstvím vlastníků bytů. Úprava vycházela z předpokladu, že správu, provoz a opravy společných částí domu bude zařizovat správce na základě smlouvy o správě.

Na základě § 11 ZoVB vznikalo společenství vlastníků jednotek (bez právní subjektivity) pouze v případě, že dům byl rozdělen na jednotky, které vlastnila více než jedna osoba.

Vlastníci jednotek podle § 9, § 10, § 11 a § 15 ZoVB přispívali na náklady správy domu a pozemku formou záloh podle podílu na společných částech domu, ale mohli se dohodnout i jinak. Společenství vlastníků jednotek svolával správce, případně vlastníci jednotek, kteří měli alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Vlastníci jednotek měli možnost vytvořit právnickou osobu, která by plnila funkci správce.⁵

⁴ DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 671;

⁵ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 11.

1.3.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA PO NOVELE ZoVB ZÁKONEM Č. 103/2000 Sb. A ZÁKONEM Č. 451/2001 Sb.

Dne 1. 7. 2000 nastala účinnost novely ZoVB provedená zákonem č. 103/2000 Sb., kterou se společenství vlastníků jednotek nově stalo právnickou osobou. Při této úpravě bylo přihlédnuto k obdobným právním úpravám ve světě, zejména úpravě francouzské a kanadské. I v dokumentu Výboru OSN pro lidská práva, stejně jako v nálezů Ústavního soudu ČR č. 128/2001 Sb. je uveden zvláštní charakter bytového vlastnictví s tím, že je toto vlastnictví omezeno v rozsahu korespondujícím hospodaření s budovou jako celkem.⁶

Hlavním problémem této novely bylo, že společenství jako právnická osoba s povinným zápisem do obchodního rejstříku bylo zařazeno do režimu podnikatelů ve smyslu obchodního zákoníku. Na toto reagovala další novela ZoVB č. 451/2001, která zavedla zapisování společenství do samostatného rejstříku společenství vlastníků jednotek. Společenství tedy od účinnosti novely není právnickou osobou s postavením podnikatele ve smyslu obchodního zákoníku, ale právnickou osobou sui generis. Touto novelou bylo také zavedeno oprávnění společenství nabývat majetek k účelům předmětu své činnosti.⁷

V roce 2000 byly také vydány po zmocňovacím ustanovení v zákoně č. 103/2000 Sb., kterým se novelizoval ZoVB, vzorové stanovy č. 322/2000 Sb. Ale po novele provedené zákonem č. 451/2001, v souvislosti se změnou právního postavení a činnosti společenství vlastníků jednotek, bylo potřeba přijmout nové vzorové stanovy. Těmto novým vzorovým stanovám, které byly přijaty nařízením vlády č. 371/2004 Sb., se budu věnovat v kapitole III.

1.3.3 SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA ZoVB

Další novely ZoVB nebyly tak významné jako předchozí dvě, a změnily zákon pouze okrajově. Spíše se zde budu věnovat problému existence několika druhů společenství v našem právním řádu, který nastal v souvislosti s postupnými změnami ZoVB.

⁶ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 12;

⁷ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 13.

Novelou č. 103/2000 došlo ke vzniku společenství jako právnické osoby. Ale vedle tohoto společenství existuje také společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity⁸. Jde tedy o společenství, která vznikla před účinností novely z roku 2000. Tato společenství se řídí některými ustanoveními ZoVB platnými před účinností zákona č. 103/2000 Sb.

Tím vzniká v české právní úpravě světově unikátní stav, kdy existuje několik druhů společenství vlastníků jednotek a na základě toho i tři různé systémy správy domu.⁹

Můžeme se tedy setkat s těmito okolnostmi plynoucími ze ZoVB:

- Existuje společenství, které není právnickou osobou, v případech, kdy původním vlastníkem bylo bytové družstvo, jmenovitě podle § 9 odst. 4 ZoVB,
- Existuje společenství jako právnická osoba, které vzniklo na základě platného ZoVB dle § 9 odst. 3 ZoVB,
- Společenství nevzniklo z důvodu menšího počtu jednotek v domě (méně než pět jednotek) nebo z důvodu, že pět nebo více jednotek v domě není ve vlastnictví více jak dvou vlastníků (viz. § 9 odst. 3).¹⁰

Dle výše uvedeného existují v našem právním řádu tři různé systémy správy domu, a to:

- V domech, v nichž provádí správu bytové družstvo, platí pro zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu a rozhodování vlastníků jednotek ustanovení § 9, 11 a 15 odst. 2 ZoVB ve znění platném před novelou z roku 2000, a to až do doby než vznikne společenství s právní subjektivitou,
- V domech, v nichž dosud nevzniklo společenství vlastníků jednotek, protože nenastaly právní skutečnosti uvedené v § 9 odst. 3 ZoVB, řídí se rozhodování vlastníků jednotek § 11 odst. 1 až 6 ZoVB v platném znění,

⁸ Společenství, která nejsou právnickou osobou;

⁹ DVOŘÁK T.: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 672;

¹⁰ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 14-15.

- A v domech, kde společenství vzniklo jako právnická osoba, platí pro správu domu a rozhodování vlastníků jednotek ustanovení ZoVB v platném znění.¹¹

V současné době existuje mnoho společenství bez právní subjektivity. Tento stav bude trvat až do doby než nastane skutečnost uvedená v § 9 odst. 3 nebo odst. 4 ZoVB. Na tato společenství bez právní subjektivity se nevztahují ustanovení § 9 a § 9a, § 10 a § 11 ZoVB v platném znění. Naproti tomu se ale použijí ustanovení ZoVB před novelizací z roku 2000, jmenovitě je to § 9, který zavádí povinně osobu správce, která zajišťuje správu domu, na základě smlouvy uzavřené se společenstvím, a dále vyjmenovává jeho základní povinnosti vůči společenství. A dále se použije § 11, který stanoví, kdy vznikalo společenství vlastníků jednotek – v domě rozděleném na jednotky byly alespoň dvě jednotky ve vlastnictví dvou různých vlastníků. Jediným orgánem společenství bez právní subjektivity je shromáždění společenství, neexistuje u něho žádný výkonný orgán. V § 11 ZoVB v znění před novelou z roku 2000 jsou dále uvedeny požadavky na výši hlasů vlastníků pro přijetí určitého usnesení na shromáždění, minimální četnost schůzí shromáždění atd. Jak vyplývá z výše uvedeného, společenství bez právní subjektivity se nezapisuje do rejstříků společenství vlastníků jednotek.¹²

Podle JUDr. Tomáše Dvořáka a dalších odborníků na vlastnictví bytů je třeba tento stav tří systémů správy domu odstranit a zavést jen jediný, tj. všeobecnou povinnou existenci společenství.¹³ Proto se budu v dalších částech diplomové práce věnovat pouze společenství, které je právnickou osobou a které jedině může vzniknout podle platné právní úpravy.

1.4 VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

¹¹ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 15;

¹² SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 18-23;

¹³ Viz. více DVOŘÁK, T.: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 672.

Společenství vlastníků jednotek vzniká dle § 9 odst. 3 ZoVB v domě, který má nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, včetně původního vlastníka. Vzniká 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 tří vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Na základě tohoto oznámení lze určit datum vzniku společenství. Jde o obecný princip vzniku společenství, z něhož je výjimka uvedená v § 9 odst. 4 ZoVB, o které se zmíním níže.¹⁴

Společenství tedy nevzniká projevem vůle jednotlivých jeho členů, ale vzniká tehdy, pokud nastanou skutečnosti uvedené v ZoVB, tj. jako následek změny vlastnictví budovy původního vlastníka na vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví jeho společných částí a vyznačení jejich vkladu v katastru nemovitostí.

Zápis společenství do rejstříku společenství, který má podat výbor nejpozději do 30 dnů od svého zvolení, má podle výše uvedeného pouze deklaratorní charakter, neboť vzniklo jako právnická osoba již dříve. Z toho vyplývá, že společenství právně existuje, i když nebyl proveden jeho zápis do rejstříku společenství.

Výjimku uvedenou v § 9 odst. 4 ZoVB, pokud jde o vznik společenství, tvoří družstva. Pokud se tato družstva rozhodnou, že byty jimi vlastněné mají přejít do vlastnictví družstevníků a celý nájemní dům se přemění na dům s byty ve vlastnictví a bude podléhat právní úpravě ZoVB, vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny, které budou dokládat, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než čtvrtinu.

JUDr. Tomáš Dvořák ve svém článku¹⁵ z roku 2007 uvádí, že je třeba odstranit absurdní systém vzniku společenství ex lege a srovnat jej se standardním založením a vznikem soukromoprávní právnické osoby.

¹⁴ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 66;

¹⁵ DVOŘÁK, T.: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 673.

1.5 ROZSAH PRÁVNÍ SUBJEKTIVITY SPOLEČENSTVÍ A VYMEZENÍ JEHO ČINNOSTI PODLE ZoVB

Společenství vlastníků jednotek je ve smyslu § 18 odst. 2 písm. d) ObčZ právnickou osobou, oproti obchodní společnosti je tzv. zvláštní právnickou osobou vzniklou na základě zvláštního zákona (ZoVB).¹⁶ Okamžikem jeho vzniku může nabývat práv a povinností. Společenství má tzv. speciální subjektivitu, tedy způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, které jsou součástí předmětu činnosti. To znamená, že společenství může nabývat věci (jak movité, tak nemovité) pouze v souvislosti s výkonem správy, která je uvedena v ZoVB. O svém majetku má povinnost vést účetnictví a plnit daňové povinnosti. ZoVB však neukládá žádné sankce za nesplnění povinností, avšak tyto sankce vyplývají z jiných právních předpisů (např. ze zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků).¹⁷

Problematické je v praxi jednoznačně určovat rozsah, v němž je společenství oprávněno platně činit právní úkony. Jednoznačnou odpověď bude mít v otázkách neplatnosti právních úkonů prováděných společenstvím v souvislosti se správou domu soudní praxe. Lze ale říci, že pro úkony společenství platí zásada, používaná v civilním právu, že co není zakázáno, je dovoleno.¹⁸

Společenství není způsobilé být členem jiné právnické osoby, pokud by toto členství bylo spojeno s majetkovým vkladem, neboť společenství není oprávněno podnikat. Pokud by ale členství bylo podmíněno členským příspěvkem, není zde možnost členství vyloučena. Neboť členský příspěvek není totéž co vklad. Společenství tedy může být členem občanského sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb, o sdružování občanů.

Společenství dále není oprávněné k převzetí ručení za dluhy vlastníků jednotek, ani třetích osob, protože se tato jednání neslučují s předmětem činnosti, ani s rozsahem způsobilosti společenství. Právní jednání uskutečněná v rozporu s tím jsou absolutně neplatná.¹⁹

¹⁶ PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 83;

¹⁷ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 91;

¹⁸ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 89;

¹⁹ DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 255.

Předmět činnosti společenství vlastníků jednotek je omezen kogentními ustanoveními ZoVB. To znamená, že jej nelze měnit ani rozšiřovat. Pokud by společenství jednalo nad rámec činnosti vymezený ZoVB, bylo by toto jednání v rozporu se zákonem a tudíž neplatné. Znění § 9 odst. 1 ZoVB jednoznačně stanoví, že společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (používá se pro ně legislativní zkratka „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto ZoVB a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Tento paragraf dále uvádí, že společenství může nabývat byty a nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v ZoVB.

Společenství je tedy oprávněno vykonávat činnosti spojené se správou domu (viz. uvedené výše) a další činnosti uvedené v § 9 ZoVB, a to jsou:

- činnosti související s provozováním společných částí domu, sloužící jiným fyzickým nebo právnickým osobám,
- nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům, které jsou předmětem činnosti,
- se souhlasem vlastníka jednotky sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Společenství může vykonávat i další činnosti v rozsahu vymezeném ZoVB, především uzavírat smlouvy dle § 9a ZoVB, např.:

- zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- pojištění domu,
- nájmu v případě nájmu společných částí domu,
- nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Společenství je oprávněno dále dle §9a ZoVB:

- rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek,
- vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství dle ZoVB.

Společenství může činit i právní úkony ve vztahu k majetku, který není majetkem společenství. Jedná se zde o oprávnění ve vztahu ke „společnému majetku“ vlastníků jednotek, které jsou v jejich podílovém spoluvlastnictví (např. uzavírání smluv o nájmu společných částí domu, atd.).²⁰

Podrobněji se k předmětu činnosti společenství budu věnovat v kapitole II. v rámci výkladu stanov společenství vlastníků jednotek.

1.6 ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ²¹

Členství ve společenství vlastníků jednotek vzniká nezávisle na projevu vůle stát se členem společenství, tedy vzniká přímo ze zákona, jakmile nastanou skutečnosti, které ZoVB stanoví. Členství je neoddělitelně spjato s vlastnickým právem k jednotce, v němž společenství vzniklo. Pokud společenství neexistuje, nevznikne ani členství vlastníka jednotky. Pro vznik členství je důležité, zda společenství k okamžiku vzniku k jednotce existovalo, nebo nikoliv.²²

Rozlišuje se vznik členství současně se vznikem společenství a vznik členství v průběhu existence společenství v souvislosti s nabytím vlastnictví k jednotce. První skupinou (tzv. zakládajícími členy) jsou osoby, které:

- podaly výzvu k převedení bytu nebo nebytového prostoru do jejich vlastnictví (členové bytových družstev) anebo oznámily, že koupí byt nebo nebytový prostor v bytovém domě v obecním nebo statním vlastnictví určeném k privatizaci;
- uzavřely smlouvu o bezplatném převodu nebo koupi bytu nebo nebytového prostoru do svého osobního vlastnictví;
- jejich vlastnictví k bytu nebo nebytovému prostoru bylo zapsáno do katastru nemovitostí;

²⁰ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 27-29;

²¹ Pojem „členství“ v ZoVB není použit důsledně. Na jedné straně hovoří o účasti ve společenství coby právnické osobě, a na straně druhé pro účast v orgánech společenství ZoVB pojem „člen“ vůbec nepoužívá. Čímž není jasné, zda vlastník jednotky jedná i jako člen společenství nebo jen jako vlastník jednotky (např. § 11 ZoVB). viz. FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů - komentář. 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 96;

²² HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 90.

- do individuálního vlastnictví byly převedeny nejméně tři byty nebo nebytové prostory v domě s nejméně pěti jednotkami, tedy vzniklo v něm společenství.²³

Při splnění výše uvedených podmínek, vzniká členství ve společenství bez jakékoliv činnosti vlastníka jednotky. V průběhu existence společenství může členství vzniknout např.:

- koupí jednotky,
- zrušením spoluvlastnického podílu k jednotce nebo vypořádáním podílového spoluvlastnictví manželů k jednotce,
- na základě dohody spoluvlastníků budovy
- nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy.

Členství vzniká dnem, kdy nastávají účinky vkladu vlastnictví k jednotce do katastru nemovitostí, obvykle se jedná o den, kdy byl předložen návrh na vklad do katastru nemovitostí.²⁴

Společnými členy společenství jsou podle § 9 odst. 5 ZoVB spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou spoluvlastníci jednotek oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky jsou jako společní členové v postavení vlastníka jednotky a oprávněni hlasovat na schůzi shromáždění jako jeden vlastník – člen společenství s váhou jednoho hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.²⁵

Členství vlastníků jednotek ve společenství vlastníků je členstvím povinným. Pokud vlastník oznámí, že nechce být členem vzniklého společenství, nemá to na existenci jeho členství vliv. To znamená, že zůstane-li v nečinnosti, nebude působit na činnost a rozhodování společenství.

Členství zanikne rovněž přímo ze zákona, jakmile nastanou skutečnosti, které uvádí ZoVB. Členství ve společenství může tedy zaniknout:

- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

²³ HELEŠIC, F. Společenství vlastníků bytů. 1.vyd. Praha: VIP Books, 2007, s. 41;

²⁴ HELEŠIC, F. Společenství vlastníků bytů. 1.vyd. Praha: VIP Books, 2007, s. 41;

²⁵ KOCOUREK, J. Společenství vlastníků bytových jednotek. aktualizované vyd. Praha: EUROUNION, 2009, s. 37-38.

- zánikem společenství (ať již z důvodu zániku domu či z jiného důvodu),
- zánikem jednotky, k níž se členství váže (např. v důsledku přestavby domu)
- úmrtím člena – fyzické osoby,
- zánikem člena – právnické osoby, pokud nemá právního nástupce.

Společné členství může zaniknout změnou na individuální členství. Zánik členství nastává ke dni, kdy je změna zapsána do katastru nemovitostí.

Společenství vlastníků jednotek je povinno vést seznam členů společenství dle vzorových stanov (vydaných nařízením vlády č. 371/2004). Tento seznam členů, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu přijatých (nebo vzorových) stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. Podrobněji se ustanovením ve vzorových stanovách budu věnovat v kapitole III. diplomové práce.

1.7 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Společenství vlastníků jednotek coby právnická osoba musí mít své orgány. Z povahy společenství jako právnické osoby s nejméně třemi členy vyplývá, že musí být ustanoven nejvyšší orgán společenství, kterým by členové společenství vyjadřovali pomocí hlasování svou vůli. Je také zřejmé, že musí být určen orgán projevující vůli společenství navenek, tedy statutární orgán. ZoVB také poznamenává, že si společenství může vytvořit i další nepovinné orgány.²⁶ Tedy platná právní úprava rozlišuje mezi orgány obligatorními (tj. povinnými) a fakultativními (tj. nepovinnými). Orgány společenství jsou vyjmenovány v § 9 odst. 7 ZoVB, a jsou to:

- shromáždění vlastníku jednotek,
- výbor společenství nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“),
- další orgány podle stanov společenství.

Niže uvedu jen základní údaje o jednotlivých orgánech společenství. Důkladněji se jimi budu zabývat v souvislosti se stanovami společenství vlastníků jednotek (kapitola II.).

²⁶ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 90.

1.7.1 SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) je nejvyšším orgánem společenství. Shromáždění znamená, že jsou pozváni všichni vlastníci jednotek (povinní členové společenství) v konkrétním domě na společné jednání. Můžeme shromáždění přirovnat k valné hromadě akcionářů u akciové společnosti, ale nelze na něj použít předpisy obchodní práva.²⁷ Podle výše uvedeného se jedná o kolektivní orgán.

Působnost shromáždění není v zákoně výslovně uvedena, ale je možné ji dovodit z ustanovení ZoVB o rozhodování shromážděním a dalších jeho ustanovení, nebo lze použít i vzorových stanov (čl. VII odst. 3), které vyjmenovávají záležitosti, které patří do výlučné působnosti shromáždění. Jelikož se jedná o nejvyšší orgán společenství, je jeho působnost dána ve všech věcech, pokud podle ZoVB nepřísluší do působnosti jiného orgánu. Výlučnou působností se rozumí působnost ve věcech, o nichž může rozhodovat pouze určitý orgán a jejichž rozhodování nelze delegovat či dispozici ve stanovách svěřit orgánu jinému.²⁸

Shromáždění by se mělo podle ZoVB konat alespoň jednou ročně, stanovy společenství mohou stanovit častější konání (např. jednou za půl roku). Prvotní nezbytnou podmínkou konání shromáždění je jeho svolání. Shromáždění svolává výbor společenství. Shromáždění mohou také svolávat z vlastního podnětu vlastníci jednotek, kteří mají dohromady alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Svoláno může být shromáždění tzv. řádné, tedy v pravidelném termínu určeném stanovami společenství a tzv. mimořádné, tedy mimo termín stanovami určeného pravidelného konání shromáždění.²⁹

Jednání shromáždění většinou řídí předseda (místopředseda) výboru nebo člen výboru, kterému výbor svěřil řízení shromáždění, nebo pověřený vlastník. Materiály pro jednání připravuje svolavatel. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů dle § 11 odst. 2 ZoVB. Pro rozhodování o běžných otázkách, o nichž není nutné rozhodovat tzv. kvalifikovanou většinou, postačí přítomnost vlastníků jednotek mající většinu hlasů a souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů, tzv. prostá většina. Kvalifikované většiny uvedené v ZoVB jsou:

- Nadpoloviční většina všech hlasů,

²⁷ PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 98;

²⁸ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 95;

²⁹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 97.

- Tříčtvrtinová většina přítomných hlasů,
- Tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek,
- Souhlas všech vlastníků jednotek

Závěry a usnesení přijatá shromážděním jsou platné a právně účinné závěry a usnesení společenství vlastníků jednotek. Platné usnesení shromáždění zavazuje každého vlastníka, ať již s ním souhlasí nebo nesouhlasí, ale také i společenství. Ke stejnému závěru došel Ústavní soud ČR, který judikoval, že: „Hlasování vlastníků jednotek na shromáždění je projevem vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky domu. Existuje-li společenství, 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 – shromáždění.“³⁰

Vznik shromáždění nastává spolu se vznikem samotného společenství. Po vzniku společenství je nezbytné v poměrně krátké době zabezpečit výkon funkcí v orgánech společenství, jakož i přijetí stanov. K tomu, aby shromáždění učinilo rozhodnutí o uvedených záležitostech, je třeba jeho konání, resp. konání tzv. první schůze shromáždění.³¹ První schůzi³² shromáždění svolává původní vlastník budovy dle §9 odst. 8 ZoVB do 60 dnů od vzniku společenství. Porušení povinnosti uskutečnit první schůzi shromáždění ve stanovené lhůtě od vzniku společenství není sankcionováno. První schůze se tedy může sejít i později. Povinným ke svolání schůze, jak je výše uvedeno, je původní vlastník budovy. Pokud původní vlastník budovy již nebude vlastníkem zbylých jednotek v budově společenství, jsou potom zřejmě aktivně legitimovány ke svolání prvního shromáždění namísto původního vlastníka vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.³³ První schůze shromáždění musí dle ZoVB projednat dvě záležitosti, první rozhodování o schválení stanov společenství, a druhá volba orgánů společenství. Tento postup by měl následovat v uvedeném pořadí, protože k tomu, aby byly zvoleny osoby do orgánů společenství, musí být nejdříve

³⁰ Nález ÚS ze dne 8. 3. 2005 sp. Zn. 1. ÚS 646/04;

³¹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 113;

³² O schůzi shromáždění hovoří jen § 9 odst. 8 ZoVB v souvislosti s první schůzí, jinak zná jen pojem shromáždění. Schůze je spíše nadbytečný pojem a v zásadě tedy postačí užít pojmu shromáždění. Viz FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 96;

³³ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 97.

přijaty stanovy, které určí, jaké orgány bude vůbec společenství mít. První shromáždění se koná vždy výhradně za účasti notáře, který o jeho průběhu, složení orgánů společenství vlastníků jednotek a o schvalování stanov společenství pořídí zápis.³⁴ Jestliže se shromáždění v uvedeném termínu nesejde, uvádí ZoVB jiné východisko - zákonné zmocnění kvalifikovaného většinového vlastníka plněním funkce shromáždění. Pokud takový vlastník neexistuje, plní funkci skupina vlastníků „zakladatelů“ (viz. § 9 odst. 3 ZoVB).

1.7.2 VÝBOR SPOLEČENSTVÍ A POVĚŘENÝ VLASTNÍK

Výbor nebo resp. pověřený vlastník jsou statutárním a výkonným orgánem společenství. Statutární orgán je ten orgán, který je zákonem zmocněn dle § 20 odst. 1 ObčZ, aby činil právní úkony právnické osoby ve všech věcech. U právnických osob se statutární orgány vytvářejí obligatorně, neboť právnická osoba může projevat svou vůli navenek pouze prostřednictvím fyzických osob. Statutární orgán má jak vnější působnost – jednání jménem právnické osoby navenek, tak vnitřní působnost (např. svolávání shromáždění). Výkonný orgán společenství řídí a organizuje činnost společenství a jedná v záležitostech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch záležitostí, které patří dle ZoVB do výlučné působnosti shromáždění. Pravomoc statutárního orgánu je naopak výlučná a žádný jiný orgán společenství ji nemůže vykonávat. Za své konání odpovídá výbor, resp. pověřený vlastník shromáždění.

Vlastníci jednotek si mohou na první schůzi společenství rozhodnout dle § 9 odst. 8 ZoVB, který typ statutárního orgánu zvolí, buď výbor společenství, nebo pokud nezvolí výbor, pověřeného vlastníka.

Výbor společenství je kolektivní orgán, to znamená, že všichni členové výboru mají stejná práva a povinnosti, jsou si sobě rovni, nikdo z nich nemá ze zákona významnější postavení.³⁵ Jeho rozhodnutí jsou výsledkem projevených vůlí více osob. Členy výboru volí shromáždění a členem výboru společenství může být pouze vlastník jednotky v domě (nikoliv např. správce).

³⁴ KOCOUREK, J. Společenství vlastníků bytových jednotek. aktualizované vyd. Praha: EUROUNION, 2009, s. 42;

³⁵ PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 124.

Zvolený výbor si pak ze svých řad volí předsedu výboru dle § 9 odst. 13 ZoVB. Jeho způsob volby, hlasování a potřebná většina je věcí úpravy ve stanovách. Ten má jako jediný oproti ostatním členům pravomoc jednat za výbor navenek. Stanovy mohou stanovit i další funkce výboru, např. místopředsedu, tajemníka atd.

ZoVB uvádí minimální počet členů výboru na tři osoby. Stanovy mohou stanovit i vyšší počet (to je praktické u společenství s vyšším počtem členů)³⁶. Každý člen výboru má jeden hlas, k přijetí usnesení výboru je třeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. ZoVB určuje minimální délku funkčního období výboru na pět let, zároveň s tím ZoVB připouští, aby si stanovy vymezily dobu kratší.

Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor svolává předseda. Výbor vykonává za vlastníky jednotek správu společných částí domu, pozemku, popřípadě dalších společných prostor či věcí.

Pro pověřeného vlastníka platí vše, co bylo výše uvedeno, s výjimkou toho, že se jedná o individuální statutární orgán, to znamená, že jeho vůle je projevována přímo. Vůle individuálního orgánu projevená přímo navenek vyjadřuje vůli samostatné právnické osoby, jeho rozhodování je rozhodováním jedné osoby, a tudíž je vyloučeno jak hlasování, tak i schůze.

Pověřený vlastník je volen i odvoláván shromážděním. Působnost pověřeného vlastníka je totožná s působností výboru, plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, činí právní úkony a podepisuje se jménem společenství.³⁷

1.7.3 DALŠÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ (FAKULTATIVNÍ ORGÁNY)

Vedle povinně (obligatorně) vytvářených orgánů umožňuje § 9 odst. 7 písm. c) ZoVB společenství vytvářet i jiné orgány (fakultativní orgány), považuje-li to ke své činnosti za potřebné či vhodné. Tyto fakultativní orgány mohou být do jisté míry právními předpisy předvídané (např. vzorové stanovy), nebo nepředvídané.

ZoVB tedy ponechává na uvážení shromáždění, zda, popř. jaké orgány zřídí; vytvoření orgánů se děje příslušnou úpravou ve stanovách a poté volbou člena nebo členů těchto orgánů. Obligatorní orgány se nemohou své působnosti vzdát, resp. ji delegovat, na orgán fakultativní. Tak jak je možné fakultativní orgány vytvořit, již při

³⁶ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 100;

³⁷ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 129.

ustavení společenství nebo kdykoliv později, je možné je opět nechat kdykoliv zrušit a to změnou stanov. Tyto orgány nelze zřizovat jinak, takové rozhodnutí by bylo neplatné.³⁸

Tyto fakultativní orgány mohou být orgány s kontrolní pravomocí i orgány s výkonnou pravomocí. Kontrolní orgán společenství (např. kontrolní komise nebo revizor) by měl být jakýmsi mezistupněm mezi vlastníkem a výborem – další subjekt, který by byl odpovědný za to, že výbor nezneužívá svých pravomocí. Může být ustanoven kontrolor hospodaření společenství, který by kontroloval obvyklá rozhodnutí výboru. Nebo dále může být určen poradní orgán, který by prováděl příjem a vyřizování stížností a podnětů vlastníků. Nebo dokonce může být orgánem společenství osoba, která bude hlídat, aby ve společných prostorách byl pořádek („hlídač pořádku“). Dalším orgánem může být osoba, která bude komunikovat s vlastníky jednotek, kteří nechtějí platit zálohy a příspěvky do fondu oprav společenství.³⁹

1.8 REJSTŘÍK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Rejstřík společenství vlastníků jednotek je veřejný seznam, do kterého se k tomu příslušnými soudy zapisují ZoVB stanovené údaje týkající se společenství vlastníků jednotek.

Před změnou ZoVB provedenou novelou č. 451/2001 Sb. se společenství zapisovala do obchodního rejstříku. To znamenalo, že se na společenství nahlíželo jako na registrované podnikatele, jehož právní postavení tedy bylo podrobeno obchodněprávnímu režimu. Proto musela přijít změna v podobě zvláštního rejstříku společenství, která odstranila jejich statut podnikatele a stanovila jasnější a přesnější normy pro zápisy společenství do rejstříku společenství.⁴⁰

Právní úprava rejstříku společenství je uvedena v § 10 ZoVB, ale podle odst. 4 tohoto paragrafu lze použít subsidiárně úpravu obchodního rejstříku v § 27 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“) a dále také ustanovení v § 200a a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“).

Dle ZoVB se do rejstříku společenství zapisují povinně tyto údaje:

- název společenství vlastníků jednotek,

³⁸ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 304 – 305;

³⁹ PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2. vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 136-137;

⁴⁰ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 277.

- jeho sídlo,
- den vzniku společenství,
- orgány společenství a
- jména osob oprávněných jednat jménem společenství vlastníků jednotek.

Z analogického použití § 27 a násl. ObchZ lze dovodit další údaje, které se zapisují do rejstříku společenství, např. den zápisu společenství, jeho identifikační číslo, právní forma, předmět činnosti, funkce člena výboru a den vzniku a zániku této funkce a způsob jednání za společenství, některé mimořádné zápisy (např. prohlášení o zahájení insolvenčního řízení, nařízení exekuce, den a důvod zániku společenství) atd.⁴¹

První zápis společenství do rejstříku společenství dle § 10 odst. 2 ZoVB má pouze deklaratorní povahu. ZoVB zde nařizuje společenství, aby podalo návrh na zápis do rejstříku společenství do 60 dnů po zvolení svého statutárního orgánu a jeho jménem tak koná výbor nebo pověřený vlastník. Jde o lhůtu pořádkovou a její nedodržení nevytváří žádné právní následky (Vrchní soud judikoval, že: „Nedodržení třicetidenní lhůty k podání návrhu na zápis společenství vlastníků do obchodního rejstříku podle § 10 odst. 1 ZoVB neznamená ztrátu aktivní legitimace společenství k podání návrhu na jeho zápis do obchodního rejstříku.“⁴².) Pokud není zvolen výbor (resp. pověřený vlastník), tak návrh na zápis společenství do rejstříku společenství podává jeho jménem majoritní vlastník, v případě že není, tak zakládající vlastníci. Dle § 31 odst. 2 ObchZ může návrh na zápis podat i jakákoliv třetí osoba. To určil i Vrchní soud v Praze, který ve svém Usnesení stanovil, že: „Nepodá-li společenství návrh na svůj prvozápis do rejstříku do 60ti dnů ode dne zvolení výboru nebo pověřeného vlastníka, může takový návrh po uplynutí lhůty 15ti dnů od skončení této lhůty podat osoba, která na něm doloží právní zájem a k návrhu přiloží předepsané listiny“.⁴³

K prvému návrhu na zápis společenství do rejstříku společenství je třeba připojit povinné přílohy. Ty lze rozdělit na dvě skupiny⁴⁴:

a) přílohy požadované ZoVB

- výpis z katastru nemovitostí pro dům rozdělený na byty, nebytové prostory,

⁴¹ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 134;

⁴² Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 7. května 2001 sp. zn. 7 Cmo 15/2001, tento judikát je ve znění ZoVB účinném do 31. 12. 2001, kdy se společenství zapisovalo do obchodního rejstříku, a kdy lhůta na zapsání byla jen 30 dní.;

⁴³ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 16. ledna 2006 sp. Zn. 7 Cmo 604/2005;

⁴⁴ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 135.

- notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi,
 - schválené stanovy společenství.
- b) přílohy požadované jinými předpisy
- čestné prohlášení výboru obsahující souhlas se zvolením své osoby do funkce,
 - podpisové vzory členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - doklad o vzniku společenství,
 - právní důvod užívání místností,
 - zápis z jednání výboru společenství.

Účastníky řízení o zápisu společenství do rejstříku společenství jsou tedy podle výše uvedeného:

- společenství, nebo
- třetí osoba (ta jen tehdy, jestliže společenství samo nepodá návrh na zápis do rejstříku).

K tomu se vyjádřil i Vrchní soud, který ve svém usnesení stanovil, že vlastník jednotky podle ZoVB není účastníkem rejstříkového řízení zahájeného na návrh společenství vlastníků jednotek.⁴⁵

Soud rozhodne o zápisu společenství do rejstříku usnesením, kterým společenství povolí nebo zamítne, to vše musím učinit do 15 dnů od podání návrhu. Společenství je v řízení ve věcech rejstříku osvobozeno od soudních poplatků (§11 odst. 2 písm. n) zákona č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích, v platném znění). Rejstřík společenství vedou stejně jako obchodní rejstřík rejstříkové soudy (krajské soudy, popř. Městský soud v Praze).

Společenství je kromě výše uvedeného povinno předložit místně příslušnému správci daně přihlášku k registraci do 30 dnů ode dne získání prvních příjmů, které jsou předmětem daně nebo ode dne vzniku povinnosti srážet daň nebo zálohy na ni (§ 10 odst. 5 ZoVB).

1.9 STANOVY SPOLEČENSTVÍ

Stanovy společenství jsou základním dokumentem společenství vlastníků jednotek, upravují nejzákladnější skutečnosti jako vztahy mezi vlastníky jednotek

⁴⁵ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 7. května 2001, sp. zn. 7 Cmo 432/2001.

navzájem, jejich práva a povinnosti, určují orgány společenství a jejich tvorbu, působnost, vymezují vnitřní organizaci a způsob jednání společenství navenek, a řadu dalších skutečností. Stanovy mají povahu konstitutivního aktu. Jsou přijímány i měněny na základě rozhodnutí shromáždění, toto rozhodování patří do jeho výlučné působnosti, kterou nelze přenést na jiný orgán.

Stanovy jsou jediný vnitřní předpis společenství, který je u společenství upraven výslovně. Společenství, resp. jeho orgány, mohou přijmout i jiné vnitřní předpisy, ale musí být v souladu s právními předpisy a jeho stanovami.⁴⁶

Dokud nebudou přijaty společenstvím jeho vlastní stanovy, bude se společenství řídit vzorovými stanovami společenství vlastníků jednotek, které vydala vláda nařízením vlády č. 371/2004 Sb. na základě zmocnění v § 9 odst. 10 ZoVB.

Oběma druhům stanov (stanovy společenství a vzorové stanovy) se budu věnovat podrobněji v dalších kapitolách mé diplomové práce.

1.10 ZÁNÍK SPOLEČENSTVÍ

Společenství vlastníků jednotek zaniká dle § 9 odst. 15 ZoVB na základě těchto důvodů:

- dnem zániku domu – společenství je vázáno na existenci domu (resp. budovy, v němž společenství vzniklo), a proto jeho zánikem zaniká i společenství. Zánik domu znamená změnu faktického stavu, v jejímž důsledku dům přestane splňovat konkrétní kritéria stanovená ZoVB. Změnou může být jak totální destrukce domu, tak i jeho přestavba, která změní charakter budovy;
- dohody o změně spoluvlastnictví budovy dle ZoVB na spoluvlastnictví podílové dle ObčZ (§5 odst. 6 ZoVB) – to znamená, že členové společenství přestávají být vlastníky jednotek v domě a spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle ZoVB a stávají se podílovými vlastníky podle obecné úpravy v ObčZ. Tato dohoda musí mít formu notářského zápisu;
- zrušení vymezení jednotek v domě (§ 5 odst. 7 ZoVB) – je-li vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy.

⁴⁶ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 277.

Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí tímto prohlášením zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.⁴⁷

To znamená, že k zániku společenství může dojít, jak na základě právní skutečnosti, tedy bez vůle vlastníka jednotek (např. výbuch plynu v domě a tím zřícení domu, dále zničení domu na základě povodně, požáru, atd.), tak i cíleně na základě volního projevu členů společenství (např. dohoda o demolici domu, dohoda dle výše uvedeného § 5 odst. 6 a 7 ZoVB, atd.).

ZoVB ve svých ustanoveních nepočítá se skutečnostmi, kdy by došlo ke snížení počtu vlastníků jednotek na dva a méně, nebo kdy by se snížil (např. stavební úpravou) počet jednotek na méně než pět. Většina odborníků⁴⁸ na bytové vlastnictví se domnívá, že s touto skutečností spojuje ZoVB pouze vznik společenství, nikoliv jeho zánik, a proto bude společenství nadále existovat.

Další spornou otázkou je, že ZoVB mluví o zániku společenství. Ustanovení ObchZ a ObčZ se vždy nejdříve zmiňují o zrušení právnické osoby a následně řeší, co se s touto právnickou osobou stane dál. Před jejím zánikem, který pravidelně nastává výmazem z rejstříku, je nezbytné buď provést likvidaci, nebo nikoliv. Někteří autoři⁴⁹ mluví o chybě zákonodárce. Pokud by to tak bylo a jednalo by se tedy o zrušení společenství, tak stejně v ZoVB není uvedeno žádné ustanovení o tom, zda má být provedena likvidaci společenství, nebo dojde k zániku bez ní. Tito autoři tvrdí, že právní úprava povinné likvidace podle § 20a odst. 3 ObčZ je obecná a použitelná na všechny právnické osoby soukromého práva. Tedy pokud ve zvláštním zákoně není odlišná úprava, pak je likvidace nezbytná.

⁴⁷ FIALA, J. a kol. autorů J. Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 104 - 105;

⁴⁸ Tento názor uvádějí autoři ve svých knihách, například DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 346; FIALA in FIALA, J. a kol. autorů J. Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 105; HOLEJŠOVSKÝ in HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 76 - 77; oproti tomu v těchto knihách autoři uvádějí opačný názor, že s těmito skutečnostmi spojují zánik společenství, např.: HELEŠIC, F. Společenství vlastníků bytů. 1.vyd. Praha: VIP Books, 2007; SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004, s. 32;

⁴⁹ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 346 - 348; FIALA in FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 105 – 106.

Objevuje se ale i názor JUDr. Holejšovského⁵⁰, že společenství zaniká bez dalšího, jestliže nastane zákonem předvídaná právní skutečnost. Svůj úsudek podkládá rozhodnutím odvolacího soudu. Vrchní soud ve svém usnesení⁵¹ v odůvodnění řeší i kromě výše uvedeného otázku zániku společenství v důsledku zániku předpokladů pro jeho vznik. Soud tedy tvrdí, že: „§ 9 odst. 15 ZoVB lze považovat za speciální ustanovení dopadající na společenství, podle nějž nepředchází zániku společenství zrušení ani likvidace, když na základě zákonem stanovených skutečností dochází přímo k zániku společenství. Zánik nastává okamžikem, kdy dojde k rozhodné skutečnosti.“. Dále Vrchní soud konstatoval, že: „ZoVB neobsahuje ustanovení o rušení společenství a jeho likvidaci, pak tedy takové rušení ani likvidace není možné.“, a že: „Společenství zaniká bez toho, aby bylo zrušeno, a bez toho aby u něj proběhla likvidace. Ohledně jmění společenství (rovněž i závazků) dochází k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi jsou, resp. byli v okamžiku zániku společenství.“. Dále Vrchní soud ve svém usnesení stanovil, že: „...zánikem některého z předpokladů pro vznik společenství (vyjma předpokladů uvedených v § 9 odst. 15 ZoVB), společenství nezaniká.“

Ať už autoři knih k této otázce mají jakékoliv názory, tak všichni se shodují, že by měl nový ZoVB počítat s přesnější a jasnější právní úpravou v záležitosti zániku společenství. Návrhu nového ZoVB se budu věnovat v kapitole IV.

⁵⁰ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008;

⁵¹ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. 7 Cmo 131/2007.

II. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1.1 OBECNĚ KE STANOVÁM SPOLEČENSTVÍ

Stanovy společenství vlastníků jednotek jsou základním dokumentem společenství. Jsou vnitřním dokumentem, který upravuje vnitřní právní režim společenství. To znamená, že stanovy jsou závazné jak pro celé společenství, tak pro jeho jednotlivé členy. Všechny orgány jsou povinny dodržovat obsah stanov.

Stanovy se povinně schvalují na první schůzi shromáždění dle § 9 odst. 8 ZoVB. Přijetí prvních stanov se osvědčuje notářským zápisem o rozhodnutí ustavujícího shromáždění o schválení stanov. K návrhu na zápis společenství do rejstříku společenství se přikládají schválené stanovy.

Kdykoliv za existenci společenství je možné změnit znění stanov. O těchto změnách rozhoduje výhradně shromáždění. Ale na rozdíl od stanov schválených na ustavujícím shromáždění, není potřeba při změně stanov nebo přijetí nových stanov účast notáře. Stanovy musí mít vždy písemnou formu. Kromě rozhodnutí shromáždění může dojít ke změně stanov na základě jiné právní skutečnosti (např. přejmenování ulice, v níž má společenství své sídlo)⁵², nebo se tak může stát přímo zákonem. Změna stanov je účinná okamžikem přijetí této změny shromážděním, pokud shromáždění neurčí pozdější okamžik účinnosti, anebo okamžikem vzniku jiné právní skutečnosti, která mění ustanovení stanov.⁵³

Pokud by shromáždění rozhodlo o změně stanov, které by nebylo v souladu s kogentními ustanoveními právního předpisu, byla by tato změna absolutně neplatná. A usnesení shromáždění, kterým byla tato změna přijata, by se dalo napadnout u soudu návrhem na vyslovení neplatnosti tohoto usnesení.⁵⁴

Stanovy může shromáždění kdykoliv podle výše uvedeného měnit, ale v případě že by je chtělo zrušit, tak je musí ke dni účinnosti zrušení starých stanov nahradit novými.

Podle § 9 odst. 14 ZoVB musí stanovy obsahovat tyto údaje:

⁵² Jiný názor má p. Z. Pražák, který uvádí, že bez jednání shromáždění a přijetí změny stanov nelze provést změnu názvu společenství jen na základě právní skutečnosti, in PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 173;

⁵³ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 294;

⁵⁴ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 294.

- název společenství,
- sídlo společenství,
- předmět činnosti,
- orgány společenství,
- práva a povinnosti členů společenství,
- způsob úhrady nákladů spojených se správou domu,
- způsob nakládání s majetkem společenství.

Tyto výše uvedené údaje nazýváme jako povinné, protože jsou obligatorní náležitostí stanov.

Vedle toho mohou být ve stanovách upraveny i jiné záležitosti, které nejsou uvedeny v ZoVB. Ty nazýváme jako nepovinné (fakultativní) náležitosti. U nich záleží na shromáždění, zda je do stanov začlení, či nikoli. ZoVB se nezabývá u společenství možnostmi fakultativních náležitostí stanov. Je ale možné si je dovodit z ustanovení, kde zákon uvádí, které náležitosti ve stanovách být musí, aniž by výslovně zakazoval další náležitosti. Nepovinné náležitosti lze dělit na:

- náležitosti vztahující se k obligatorním,
- náležitosti další.⁵⁵

Stanovy je třeba ale hlavně vytvářet tak, aby jejich úprava vycházela z konkrétních potřeb toho kterého společenství. Vždy však musí společenství dbát na to, aby žádné ustanovení jeho stanov nebylo v rozporu s platnými právními předpisy.

2.2 POVINNÉ NÁLEŽITOSTI STANOV SPOLEČENSTVÍ

2.2.1 NÁZEV SPOLEČENSTVÍ

Názvem se rozumí označení, pod kterým právnická osoba jedná a které ji identifikuje ve vztahu k třetím osobám. Tento název nám také určuje charakter právnické osoby, tedy zda se jedná o obchodní společnost, družstvo, nadaci, společenství apod. Pod svým názvem je společenství zapsáno v rejstříku společenství.

Název společenství může být v podstatě jakýkoliv. Musí ovšem obsahovat povinné náležitosti podle § 9 odst. 14 písm. a) ZoVB, a to jsou tyto:

⁵⁵ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 250.

- slovo „společenství“ v názvu (je nemožné používat zkratky typu SVJ, s.v.j. a jiné) – toto slovo může být jak na konci, tak na začátku názvu, tak aby název byl jasný a určitý a dával smysl,
- označení domu, pro které společenství vzniklo (název nemusí obsahovat čísla orientační, měl by je však obsahovat v situacích, kdy má dům více čísel popisných).

Kromě povinných náležitostí může název společenství obsahovat i další slova, pojmy, tedy další složky. Jsou to tzv. fantazijní složky názvu, které mohou být i bez významu pro společenství.

Název společenství by neměl být zaměnitelný s názvem jiného společenství. K této problematice s názvem společenství se vyjádřil i Vrchní soud v Praze, který ve svém usnesení⁵⁶ stanovil, že: „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.“.

Vytváření názvu společenství podléhá základním principům, které se nevyskytují v ZoVB, ale lze je dovodit z právní úpravy obchodní firmy podle § 8 a násl. ObchZ, která se použije na název společenství analogicky. Jedná se například o tyto principy – název musí být jasný a určitý, aby se odlišil od názvu jiných právnických osob; název nesmí být klamavý a zaměnitelný s názvem jiného subjektu; jeden subjekt musí mít pouze jeden název; název nesmí být v rozporu s dobrými mravy a musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti.⁵⁷

Název společenství požívá také ochrany názvu dle § 19b odst. 2 a 3 ObčZ. Ochrana názvu je bezpodmínečná, a začíná dnem vzniku a končí dnem zániku společenství.

2.2.2 SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

Sídlo společenství bude obvykle na adrese domu, pro který společenství vzniklo. Je ovšem možné, aby se sídlo společenství vyskytovalo v jiném objektu (nejčastěji se tak bude nacházet u společenství s vysokým počtem členů). Pro správné určení sídla společenství je nezbytné vycházet z § 19c odst. 2 ObčZ, podle kterého musí být sídlo

⁵⁶ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2001 sp. zn. 7 Cmo 956/2000;

⁵⁷ DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 267 – 268.

určeno adresou, kde právnická osoba skutečně sídlí, tedy kde je umístěna její správa a kde se může veřejnost s právnickou osobou stýkat.⁵⁸

Adresa sídla právnické osoby označuje soubor údajů, které jsou schopné spolehlivě identifikovat určité místo, těmito údaji jsou hlavně poštovní směrovací číslo, název obce, bližší určení v rámci obce (název části obce, název ulice nebo jiného veřejného prostranství, číslo popisné, číslo orientační, další identifikační znak).⁵⁹

Pokud bude mít dům více vchodů (víc čísel popisných), musí si společenství vybrat, ve kterém vchodě bude mít své sídlo. K tomu se vyjadřuje i Vrchní soud v Praze, který ve svém usnesení uvádí: „Sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačné určení místa, jež je adresou sídla představováno. Jestliže má určitá budova více vchodů, a tudíž ji 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.“⁶⁰

Podle § 19c odst. 4 ObčZ může být sídlo právnické osoby i v bytě, ale to pouze v takovém případě, kdy je to slučitelné s jejím účelem a odpovídá to i povaze a rozsahu její činnosti. Tedy u společenství je tato skutečnost možná a často využívaná (např. byt předsedy výboru nebo pověřeného vlastníka). Dokonce se sídlo umísťuje i do společných částí domu.

Nedohodne-li se shromáždění na své první schůzi ohledně sídla společenství, může ve svých stanovách určit za sídlo společenství pouze obec a konkrétní adresu upřesní až pro zápis do rejstříku (podle § 19c odst. 5 ObčZ musí právnická osoba zapisovaná do rejstříku nahlásit plnou adresu svého sídla).⁶¹ To znamená, že v samotných stanovách postačí, bude-li sídlo označeno jenom určitou obcí. V případě, že se sídlo změní jen v rámci uvedené obce, nemusí společenství měnit své stanovy.

2.2.3 PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

ZoVB vymezuje předmět činnosti společenství kogentně. To znamená, že společenství nemůže konat jiné činnosti, než připouští ZoVB. Mezi činnosti společenství patří:

⁵⁸ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 131;

⁵⁹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 258;

⁶⁰ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 4. 2001 sp. zn. 7 Cmo 956/2000;

⁶¹ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 131.

- správa domu (činnosti související se společnými částmi domu sloužící vlastníkům jednotek),
- další činnosti (činnosti související s jednotkami),
- činnosti související s provozováním společných částí domu sloužící i jiným fyzickým a právnickým osobám.⁶²

Legislativní zkratka „správa domu“ uvedená v § 9 odst. 1 ZoVB zahrnuje nejen správu společných částí domu, ale také jejich provoz a zajišťování oprav. Realizace správy společných částí domu samotnými podílovými spoluvlastníky (vlastníky jednotek v domě) by byla velmi náročná, proto ZoVB vkládá tuto povinnost do rukou společenství.

Společnými částmi domu jsou dle § 2 písm. g) ZoVB části domu určené pro společné užívání, zejména střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, rozvody tepla, atd. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny). Naprosto spolehlivé a skutečné určení společných částí domu musí být uvedeno v prohlášení vlastníka budovy (§ 4 odst. 2 písm. c) ZoVB).

Pokud jde o zajišťování provozu společných částí domu, jedná se zvláště o činnosti spojené s provozem kotelny, zabezpečení funkčnosti společných rozvodů elektrické energie, plynu, kanalizace, vody a revize příslušných technických zařízení v domě včetně výtahů. Dále sem náleží úklid chodníku a udržování pozemku přilehlých k domu, a to v rozsahu, který se týká společných částí domu včetně společných zařízení.⁶³

Pokud jde o zajišťování oprav, jedná se hlavně o opravy společných částí domu jako opravu střechy, výtahu apod. včetně výměn konstrukčních prvků domu a předmětů vnitřního zařízení a vybavení ve společných částech domu (např. domovní mandly). Se zajišťováním oprav jsou spojeny další činnosti, zejména evidence technického stavu domu, uzavírání smluv o dodávce prací včetně kontroly rozsahu a kvality oprav

⁶² HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 83;

⁶³ NOVÁKOVÁ, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek a vzory písemností. 3. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 61 – 63.

provedených dodavateli, či investiční a inženýrská činnost pro práce prováděné údržbářskou kapacitou.⁶⁴

Dalšími činnostmi, které se vztahují ke správě domu, jsou také právní agenda včetně reklamačního řízení a vymáhání pohledávek, styk s příslušnými státními orgány a organizacemi ve věcech, které souvisejí s provozem a opravami domu (stavební úřady, soudy, finanční úřady). Přísluší mezi ně také agenda spojená s vedením tzv. fondu oprav včetně stanovení záloh, které mají hradit vlastníci jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud je správa domu zajišťována jinou osobou než orgánem společenství, patří sem samozřejmě úhrada za výkon správy.⁶⁵

Společenství může také nabývat k účelům uvedeným v § 9 odst. 1 věta první ZoVB (tedy výše uvedeným účelům) věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory. K nabytí vlastnictví k pozemku se vyjádřil i Krajský soud v Hradci Králové, který ve svém odůvodnění⁶⁶ uvedl: „...hranice této způsobilosti společenství jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v daném případě nabytím pozemku, vykonává navrhovatel⁶⁷ správu domu či nikoliv. Mezi takový výkon správy domu jednoznačně spadá i nabytí pozemku za účelem lepšího využití domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu sloužit k uspokojování potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu.“

Společenství je dále ve vztahu k majetku společenství oprávněno uzavírat smlouvy k nájmu jednotek nebo společných částí domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Společenství může také vykonávat činnosti spojené se změnou užívání stavby (§ 9 odst. 1 a 2 a v § 9a ZoVB), k níž zpravidla dochází v případech, kde ze společných částí budovy na základě rozhodnutí stavebního úřadu vznikne nebytový prostor (jedná se vždy o nevyužívané prostory domu). K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 ZoVB).

⁶⁴ NOVÁKOVÁ, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek a vzory písemností. 3. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 62;

⁶⁵ NOVÁKOVÁ, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek a vzory písemností. 3. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 61 – 63;

⁶⁶ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové čj. 30 Ca 44/2002 – 16.

⁶⁷ V tomto případě společenství;

2.2.4 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Povinnou náležitostí stanov společenství vlastníků jednotek dle § 9 odst. 14 písm. c) ZoVB jsou orgány společenství, jejich práva a povinnosti jako i způsob jejich svolávání. Stanovy musí obsahovat ustanovení o obligatorních orgánech společenství, tj. o shromáždění vlastníků jednotek a výboru společenství, resp. o pověřeném vlastníkovi. Ale mohou také upravovat jiné fakultativní orgány, tedy dle § 9 odst. 7 písm. c) ZoVB další orgány podle stanov společenství.

Pro všechna společenství platí, že musí ve svých stanovách uvádět o výše jmenovaných orgánech přinejmenším tyto informace⁶⁸:

1) *Název orgánu*

Název orgánu má vymezovat důvod a účel tvorby orgánu ve společenství. ZoVB stanovuje názvy u povinných orgánů – shromáždění vlastníků jednotek, výbor společenství, pověřený vlastník. U nepovinných to mohou být např. kontrolní komise, kontrolor, dozorčí, komise pro vyřizování stížností a podnětů vlastníků apod.

2) *Charakter orgánu a počet jeho členů*

Důležité je stanovit, zda se jedná o orgán kolektivní, nebo individuální, zda patří mezi orgány vytvářené obligatorně, či fakultativně. Dále může být jeho vznik vázán na splnění určité podmínky, tu je nutno konkrétně ve stanovách vymežit. Pokud půjde o kolektivní orgán, je nezbytné určit přesný počet členů tohoto orgánu.

Shromáždění vlastníků je kolektivní orgán a je složen z vlastníků jednotek odpovídajícího společenství. První shromáždění se musí sejít do lhůty uvedené v § 9 odst. 8 ZoVB.

Výbor je také kolektivním orgánem společenství. A minimální počet jeho členů je stanoven ZoVB na tři. To znamená, že stanovy si mohou vymežit vyšší počet členů, ale ne menší. Stanovy by měly určit počet členů konkrétním číslem.⁶⁹

Někteří autoři⁷⁰ tvrdí, že stanovy mohou vytyčit pouze hranice počtu. Nebo

⁶⁸ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 265 - 268;

⁶⁹ DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 327;

⁷⁰ FIALA in FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 100 a HOLEJŠOVSKÝ in HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 127.

počet členů výboru se bude rovnat počtu členů fakticky zvolených na první schůzi shromáždění, pokud by o tomto počtu nerozhodlo shromáždění zvláštním usnesením. Tento postup poskytuje flexibilitu při stanovení velikosti výboru.

Pověřený vlastník je monokratický orgán. Tvoří ho jen jedna osoba.

3) *Působnost orgánu*

Každý orgán má svou působnost a tu je nutnou vymezit ve stanovách. Obligatoční orgány mají působnost přímo stanovenou ZoVB – ta patří do jejich výlučné působnosti, tedy nemůže ji vykonávat žádný jiný orgán. Vedle toho jim může být svěřena i další působnost.

Působnost orgánu může zahrnovat tyto otázky, jež:

- nepatří do působnosti jiných orgánů,
- patří do nevýlučné působnosti jiných orgánů a na základě stanov jsou přeneseny,
- patří do nevýlučné působnosti jiných orgánů a jsou přeneseny na orgán rozhodnutím dosud příslušného orgánu.⁷¹

Do výlučné působnosti shromáždění dle ZoVB patří:

- rozhodování o změnách prohlášení vlastníka budovy,
- schvalování a změna stanov,
- rozhodování o změně účelu užívání domu, o změně domu,
- rozhodování o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- volba členů orgánů (i jejich odvolání)
- určení způsobu stanovení výše záloh na náklady spojené se správou domu,
- určení způsobu rozúčtování nákladů spojených se správou domu na jednotlivé vlastníky jednotek,
- rozhodování o schválení uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,⁷²
- schvalování plánu hospodaření společenství,
- projednání účetní závěrky a zprávy o činnosti a hospodaření předložené statutárním orgánem, popř. externím správcem,
- rozhodování o dalších záležitostech spojených se správou domu určených v konkrétních stanovách nebo usnesením shromáždění.⁷³

⁷¹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 265;

⁷² PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2. vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 99 – 100.

Výbor (resp. pověřený vlastník) jako výkonný orgán řídí a organizuje běžnou činnost společenství a řeší věci spojené se správou domu a s předmětem činnosti společenství,⁷⁴ a hlavně jako statutární orgán zastupuje společenství v jednání se třetími osobami.

Do jejich působnosti patří například:

- jednat v záležitostech správy domu a řízení společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo (viz. výše),
- svolávat shromáždění a připravovat podklady pro tato jednání,
- rozhodovat podle pravidel schválených shromážděním o výši a splatnosti záloh,
- rozhodovat podle pravidel schválených shromážděním o výši a splatnosti jednotlivých rozúčtování cen služeb a nákladů spojených se správou domu a s činností společenství,
- vést účetnictví a sestavovat účetní závěrku společenství,
- vést seznam členů a evidenci plnění jejich povinností vůči společenství,
- vytvářet a zakládat zápisy ze shromáždění a z jednání výboru,
- uzavírat smlouvy s třetími osobami týkající se správy domu a zajišťovat kontrolu jejich plnění,
- činit opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek vůči společenství,
- pořizovat majetek pro společenství a nakládat s ním,
- reagovat na podněty a připomínky vlastníků.⁷⁵

4) *Práva a povinnosti členů orgánu*

Mezi tyto práva a povinnosti patří zejména povinnost (a právo) účastnit se jednání orgánu; povinnost mlčenlivosti o záležitostech, které se dozvěděl při výkonu své funkce; povinnost svolávat schůze orgánu v určitých časových periodách; právo nahlížet do dokumentů společenství; právo účastnit se jednání jiných orgánů a klást těmto orgánům dotazy.⁷⁶

⁷³ DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 307 – 308;

⁷⁴ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 123;

⁷⁵ PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 127;

⁷⁶ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 265 – 266.

5) *Podmínky účasti v orgánu*

Ve stanovách lze určit podmínky pro účast osob v orgánech z hlediska věku, kvalifikace, typu osoby (fyzická nebo právnická osoba), národnosti (Čech nebo cizinec), velikost podílu na společných částech domu, neslučitelnosti funkcí (např. nemůže mít stejné funkce ve více společenstvích), překážky ve výkonu funkce atd. Tyto kritéria uvedená ve stanovách nesmí být v rozporu se zákonem a dobrými mravy.⁷⁷

Hlasovat na shromáždění mohou pouze vlastníci jednotek (tedy i spoluvlastníci jednotky a manželé mající jednotku ve společném jmění manželů) nebo jejich (zákonní, smluvní i rozhodnutím orgánu veřejné moci ustanovení) zástupci. Toto své vlastnictví k jednotce dokládají výpisem z katastru nemovitostí, kde jsou jako vlastníci uvedeni. Účastnit se shromáždění však může také notář, právník nebo i jiní odborníci, kteří byli pozvaní na shromáždění, ale i jiné osoby, které pozvané nebyly, a nebyla proti nim na jednání vznesena některým z vlastníků námitka.⁷⁸

ZoVB neupravuje zvláštní způsobilost pro výkon funkce výboru (resp. pověřeného vlastníka). Lze ale dovodit z § 9 odst. 7 písm. b) ZoVB, že členem výboru může být pouze vlastník jednotky (toto ustanovení totiž vypovídá o tom, že pověřeným vlastníkem může být zvolen pouze vlastník jednotky), ať už se jedná o osobu fyzickou nebo právnickou. Pokud se má stát vlastník jednotky statutárním orgánem, musí být jako fyzická osoba plně způsobilá k právním jednáním.⁷⁹ Pokud se jedná o právnickou osobu, tak tyto podmínky musí splňovat fyzická osoba (její statutární orgán), která jedná za tuto osobu navenek. Výkon funkce člena (resp. pověřeného vlastníka) nevykonává vlastním jménem, ale jménem právnické osoby. Pokud tato právnická osoba bude činit písemné právní úkony za společenství, pak musí být zachována pravidla, stanovená rejstříkem, pro podepisování za tuto právnickou osobu.⁸⁰

6) *Vznik a zánik funkce v orgánu, resp. orgánu*

⁷⁷ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 266;

⁷⁸ DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 308 – 309;

⁷⁹ DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 333;

⁸⁰ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 102.

Aby orgán vznikl, je důležité ve stanovách vymežit, kdo ho volí nebo jmenuje, minimální usnášensčopnost orgánu a kolik je potřeba hlasů k jeho zvolení. U povinných orgánů jsou tyto skutečnosti stanoveny přímo ZoVB. Funkční období se ve stanovách musí určit přesným časovým obdobím (v dnech, měsících nebo letech). Podstatné je určit ve stanovách zánik funkce v orgánu, např. rezignací, zánikem společenství, uplynutím funkčního období, zánik člena právnické osoby, odvolání, zánikem podmínek pro funkci zákonem a stanovami, dohodou, rozhodnutím soudu aj.⁸¹

Členové výboru (nebo pověřený vlastník) jsou voleni na shromáždění vlastníků. K platnosti zvolení je třeba, aby byli přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů. Musí pro ně hlasovat nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků dle § 9 odst. 12 ZoVB. Funkce člena vzniká okamžikem zvolení, pokud shromáždění nestanovilo pozdější okamžik vzniku funkce. Nový člen statutárního orgánu začne vykonávat funkci ihned po svém zvolení. Nejdříve by měl ale podat návrh na zápis této skutečnosti do rejstříku společenství.⁸²

Funkční období výboru je dle § 9 odst. 11 ZoVB maximálně pětileté. To znamená, že si stanovy mohou určit období kratší. Je ale otázkou, zda se tato časová hranice vztahuje na orgán jako celek, nebo na jednotlivé členy orgánu. Většina odborníků na bytové právo⁸³ se shoduje, že toto funkční období se vztahuje na výbor jako orgán. Tedy pokud dojde k zániku členství ve výboru, provede shromáždění pouze doplňující volbu nového člena do existujícího výboru. Nově zvolení členové pak budou ve funkci kratší dobu.

ZoVB se zánikem funkce statutárního orgánu nezabývá. Je ale možné si dovodit, že funkce skončí:

- smrtí nebo zánikem právnické osoby, která vykonává funkci;
- zánikem společenství (tedy zánikem právnické osoby, v níž je funkce vykonávána);
- uplynutím doby, na niž je omezen výkon funkce;

⁸¹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 267;

⁸² DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 335;

⁸³ například DVORÁK in DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 341; FIALA in FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 101.

- ztráta způsobilosti k výkonu funkce (pokud je nějaká podmínka důležitá pro výkon funkce, pak její ztráta znamená zánik funkce statutárního orgánu);
- dohodou členů výboru;
- odvoláním z funkce - odvolání z funkce je jednostranným úkonem ze strany společenství, buď na vlastní žádost, nebo z podnětu třetí osoby;
- odstoupením z funkce (rezignace) – jedná se o jednostranný úkon ze strany odstupujícího člena orgánu. Je účinné vůči společenství dne doručení písemného oznámení o odstoupení. Člen výboru může odstoupit i na jednání výboru.

7) *Vnitřní členění kolektivního orgánu*

Každý kolektivní orgán by měl mít svého předsedu, který by svolával a řídil jednání tohoto orgánu, a reprezentoval by tento orgán navenek. Předseda bývá volen členy orgánu nebo tím samým orgánem, který volil členy orgánu. Kolektivní orgán si může určit i další funkcionáře ve svém orgánu (např. místopředsedu a tajemníka), ale tato skutečnost musí být vymezena ve stanovách společenství.⁸⁴

ZoVB hovoří ve svém § 9 odst. 13 pouze o volbě předsedy z řad členů výboru.

8) *Svolávání, usnášeníschopnost orgánu*

Je důležité ve stanovách určit, kdo, kde a jakým způsobem a jak často svolává orgán společenství. I následky toho, pokud není orgán svolán, a tedy zda je možnost náhradního svolání a kým. Je nutné stanovit počet hlasů, za jejichž přítomnosti je orgán usnášeníschopný. A dále vymezení počtu hlasů, které jsou potřeba pro přijetí usnesení kolektivního orgánu.⁸⁵

Shromáždění se schází dle § 11 ZoVB z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků (popř. vlastníka) jednotek, kteří mají alespoň 25% podíl na společných částech domu, minimálně jednou ročně. O metodě svolávání ZoVB mlčí. Proto si způsob svolávání musí určit samo společenství ve svých stanovách. Nejčastěji dochází ke svolání formou písemné pozvánky. V pozvánce by se mělo stanovit místo, den a čas zahájení jednání shromáždění a hlavně

⁸⁴ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 267;

⁸⁵ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 267 – 268.

navrhovaný program jednání. Z jednání se pořizuje zápis, který obsahuje informace prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání a výsledky hlasování, a jeho přílohou je zvláště listina přítomných s jejich podpisy.

Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Počítá se to podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu, nikoliv podle hlav. Pro přijetí usnesení je zapotřebí dle § 11 odst. 2 nadpoloviční většiny přítomných hlasů. V určitých záležitostech je vyžadována kvalifikovaná většina nebo popřípadě souhlas všech vlastníků. Hlasování na shromáždění tedy můžeme rozdělit takto:

- souhlas všech vlastníků jednotek je potřeba k přijetí usnesení o změně účelu užívání staveb a o změně stavby;
- tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek je třeba 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);
- tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů je potřeba k přijetí usnesení o věcech, kterým se mění obsah prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZoVB, usnesení o schválení nebo změně stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, nebo o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek (dle § 9a odst. 2 ZoVB);
- nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků je třeba k přijetí usnesení o volbě člena výboru nebo pověřeného vlastníka a jejich odvolávání (analogie § 9 odst. 12 ZoVB).

Výbor svolává podle ZoVB jeho předseda, a to minimálně jednou za čtvrt roku. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Ze svých jednání pořizují zápis, který obsahuje podobné záležitosti jako zápis ze shromáždění.

9) *Odpovědnost (resp. podřízenost) orgánu*

Na členy orgánu (orgán) se použijí obecná ustanovení o odpovědnosti za škodu, kterou způsobili porušením povinností, vymezených zákonem a stanovami, a již se zproští, prokážou-li, že škodu nezavinili. Závislost obligatorních orgánů je

stanovena přímo ZoVB. Fakultativní orgán může být buďto nezávislý, nebo odpovědný (resp. podřízený) jinému orgánu společenství.⁸⁶

O odpovědnosti ZoVB nestanoví nic, proto musíme vycházet z obecné úpravy v právních předpisech. Odpovědnost výboru a pověřeného vlastníka lze rozdělit na odpovědnost občanskoprávní a na odpovědnost ostatní podle zvláštních právních předpisů (např. trestněprávní, správněprávní). Pokud statutární orgán způsobí komukoliv škodu (porušením své právní povinnosti), bude odpovídat dle § 420 a násl. ObčZ. Odpovědnost statutárního orgánu nelze vyloučit (či omezit) ustanovením stanov ani rozhodnutím shromáždění. Pokud by takové ustanovení existovalo, pak by bylo absolutně neplatné, neboť společenství se nemůže dopředu vzdát svého práva na náhradu škody, která dosud nevnikla. Trestněprávní a správněprávní odpovědnost zaniká smrtí fyzické osoby, na rozdíl od občanskoprávní odpovědnosti, která se převádí po smrti člena statutárního orgánu na zůstavitele. Odpovědnost nikdy nezaniká zánikem výkonu funkce statutárního orgánu.⁸⁷

10) Způsob jednání za orgán

Pokud jde o kolektivní orgán, je třeba upravit ve stanovách způsob, jakým se za orgán jedná, to znamená jak je vyjadřována vůle orgánu navenek. Je to podstatné hlavně pro statutární orgán, protože ten jedná jménem celého společenství.⁸⁸

Za společenství jedná výbor, a za výbor jedná podle § 9 odst. 13 ZoVB jeho jménem předseda. Jedná-li se o písemný právní úkon, je třeba k jeho platnosti podpisů alespoň předsedy a dalšího člena výboru. Pokud tyto podmínky nebudou splněny, pak bude toto právní jednání považováno za absolutně neplatné pro rozpor se zákonem.

Pověřený vlastník jedná jménem společenství přímo, protože jeho jednání je projevem vůle jedné osoby. To znamená, že k písemnému právnímu úkonu vystačí jen jeho podpis.

⁸⁶ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 268;

⁸⁷ DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 344;

⁸⁸ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 268.

2.2.5 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ

Z vlastnictví jednotek plynou určitá práva a povinnosti. Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek jsou vyjmenována přímo v ZoVB. Ustanovení ZoVB, která upravují tento rozsah práv a povinností, jsou kogentní. To znamená, že je nelze ve stanovách měnit. Ale lze je zcela podrobně rozpracovat podle podmínek konkrétního domu a společenství. Další práva a povinnosti, která nejsou uvedena v ZoVB, je možné ve stanovách vymezit, pokud nebudou v rozporu se zákonem ani s dobrými mravy.⁸⁹

Mezi základní práva člena společenství stanovená zákonem patří zejména:

1) Práva spojená s vlastnictvím bytu (jednotky)

Vlastník má právo jednotku užívat, právo s jednotkou disponovat a jednotku držet. Součástí dispozičních práv je také právo jednotku pronajmout dle § 13 odst. 5 ZoVB. Nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí ustanoveními ObčZ (obecná úprava v § 663 a násl. a speciální úprava v § 685 a násl.). Nájem nebytového prostoru se řídí podle § 720 ObčZ zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.⁹⁰

Vlastník jednotky má právo také na ochranu svého vlastnického práva. Tato ochrana bývá uskutečňována pomocí dvou žalob. První z nich je reivindikační žaloba (tj. žaloba na vyklizení jednotky). Ta se použije vůči tomu, kdo jednotku neoprávněně užívá, např. po skončení nájmu proti nájemci. Druhá je zápůrčí (negatorní) žaloba. Ta se použije pro jiné případy zásahu do vlastnických práv, než je neoprávněné užívání jednotky.

2) Právo podílet se na správě domu

Podíl vlastníka jednotky na správě domu je jeho právem i povinností.⁹¹ Dle § 13 odst. 1 ZoVB se vlastník podílí na správě domu (správa, provoz a opravy domu) v rozsahu, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Toto ustanovení ZoVB umožňuje, aby si vlastníci mezi sebou uzavřeli dohodu, která by podíly na správě domu rozdělila jinak.

3) Práva přecházející z dosavadního vlastníka budovy na vlastníky jednotek

⁸⁹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 268;

⁹⁰ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 151 – 152;

⁹¹ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 152.

Jedná se o práva a povinnosti k prostorám a zařízením podle § 13 odst. 6 ZoVB, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, např. kotelny, výměňkové stanice, kryty civilní ochrany, prádelny, sušárny a zařízení provozní povahy.

4) Právo účastnit se veškeré činnosti společenství (odvozuje se z § 13 odst. 1 a dalších ustanovení ZoVB).

5) Právo svolávat shromáždění.

Shromáždění se může sejít z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 25% podílu na společných částech domu, tedy jednu čtvrtinu hlasů (§ 11 odst. 1 ZoVB).

6) Právo účastnit se jednání shromáždění a hlasovat na něm.

Každý člen společenství má právo účastnit se shromáždění jako nejvyššího orgánu společenství, prezentovat návrhy, vyjadřovat se k ostatním předneseným návrhům a podílet se na rozhodování shromáždění pomocí svého hlasu. Výkon hlasovacího práva nelze nijak omezovat. Velikost jednotlivých hlasů odpovídá dle § 11 odst. 3 ZoVB velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Od tohoto ustanovení ZoVB se nelze odchýlit dohodou členů ani odlišnou úpravou ve stanovách.

7) Právo volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky.

Člen společenství má právo volit funkcionáře do orgánů společenství, které jsou určeny stanovami. Předpoklady pro výkon funkce v orgánu si může společenství upravit ve stanovách (např. věk, odbornost, bezúhonnost), tyto podmínky však nesmí být diskriminační. S tímto právem souvisí i právo na informace od orgánů společenství týkající se záležitostí správy domu a hlavně právo kontroly činnosti těchto orgánů.

8) Právo vykonávat funkci orgánu společenství, pokud nastane situace uvedená v § 9 odst. 9 ZoVB.

Nesejde-li se shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu. Pokud takový vlastník není, pak vykonávají funkci orgánu ti vlastníci, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku (tzv. zakládající vlastníci).

9) Právo na soudní ochranu.

Vlastník se může domáhat soudní ochrany pomocí:

- žaloby na neplatnost usnesení shromáždění společenství – aktivně legitimován je každý, kdo osvědčí naléhavý právní zájem ve věci samé (§ 80 písm. c) OSŘ);
- žaloby na neplatnost stanov – taktéž podle § 80 písm. c) OSŘ;
- návrhu dle § 11 odst. 3 ZoVB – tento návrh se podává v případě, že dojde na shromáždění k rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se při hlasování potřebné většiny nebo dohody. Na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky rozhodne soud. Nebo se podává v případě, že vlastník bude na shromáždění v určité důležité záležitosti přehlasován. Tento přehlasovaný vlastník může požádat soud, aby o této důležité záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí shromážděním, jinak právo zanikne;
- návrhu dle § 14 ZoVB – toto ustanovení ZoVB obsahuje sankci za závažné porušení povinností vlastníkem jednotky. Aby se mohlo použít, musí kumulativně nastat několik okolností. První je omezení nebo znemožnění výkonu vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Zásah do práva vlastníků musí mít kvalifikované účinky. Druhou okolností je nesplnění povinností uložených vlastníkovi jednotky pravomocným rozhodnutím soudu. Tento návrh může podat, jak společenství, tak i některý z vlastníků jednotek. Příslušným k rozhodnutí je v prvním stupni krajský soud⁹².

10) Právo užívat společné části budovy, společná zařízení, popřípadě i ty společné části a zařízení budovy, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek a mezi tím i jemu.⁹³

Mezi základní povinnosti člena společenství stanovená zákonem patří zejména:

1) Povinnost vycházející z vlastnického práva vyjádřená v čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“).

Jedná se o nezneužívání vlastnického práva k jednotce na újmu práv druhých ani v rozporu se zájmy chráněnými zákonem. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

⁹² viz. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. ledna 2008, sp. zn. Nep 2702/2007;

⁹³ PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 187.

- 2) Povinnost oznámit nabytí vlastnictví jednotky.
Dojde-li ke změně vlastníka jednotky, je podle § 20 odst. 4 nový vlastník povinen oznámit společenství, že jednotku nabyl. Oznámení musí být adresováno společenství a musí obsahovat data nezbytná pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu.⁹⁴
- 3) Povinnost zdržet se jednání, kterými by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo zasahoval do jeho práv nebo do práv osob s ním bydlících a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, a zdržet se jednání, kterými by narušoval sousedská práva, nebo jednání, které je v rozporu s dobrými mravy dle § 127 ObčZ.⁹⁵
- 4) Povinnost podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi spoluvlastníky dohodnuto jinak (§ 13 odst. 1 ZoVB).
- 5) Povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a povinnost skládat zálohy na náklady spojené se správou domu (§ 15 ZoVB).
- 6) Povinnost vlastníka jednotky odstranit závady a poškození na jiných jednotkách nebo společných částech domu.
Tuto povinnost má vlastník jednotky nejen za sebe, ale i za třetí osoby, které s ním jednotku užívají. Vlastník je povinen odstranit závady a poškození na vlastní náklady dle § 13 odst. 2 ZoVB.
- 7) Povinnost provádět úpravy jednotky v souladu se ZoVB.
Vlastník jednotky nesmí provádět dle § 13 odst. 3 ZoVB takové úpravy jednotky, jimž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Tyto úpravy se mohou týkat, jak vlastní jednotky, tak společných částí domu.
- 8) Povinnost umožnit přístup do jednotky dle § 13 odst. 4 ZoVB.
Musí být splněny kumulativně tyto podmínky:
 - přístup vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek nebo domu, instalace a údržba zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;

⁹⁴ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 294;

⁹⁵ PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2. vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 188.

- nezbytnost přístupu (nelze zajistit bez přístupu do jednotky);
 - předchozí vyzvání.⁹⁶
- 9) Povinnost ručit za závazky společenství.
- § 13 odst. 7 ZoVB zakládá ručitelství vztah zajišťující pohledávky věřitelů vůči společenství. Ručiteli jsou všichni vlastníci jednotek a na vyzvání věřitele jsou povinni plnit dluh společenství. Vlastník ručí v poměru odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Ručení vzniká, jak ze závazků smluvních nebo jiných, tak i za dluhy z deliktů (např. pořádková pokuta udělená společenství v soudním nebo správním řízení).⁹⁷
- 10) Povinnosti přecházející z dosavadního vlastníka budovy na vlastníky jednotek (§ 13 odst. 6 ZoVB).
- 11) Povinnost řídit se rozhodnutími orgánů společenství.
- Z § 9a odst. 3 ZoVB vyplývá, že pokud nebudou vlastníci plnit povinnosti uložené společenstvím, pak je společenství oprávněno vymáhat plnění těchto povinností k tomu příslušným orgánem společenství.
- 12) Povinnost dodržovat stanovy (§ 9 až § 16 ZoVB).
- 13) Povinnost zdržet se jednání, kterými by vlastník zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv (§ 14 ZoVB).
- 14) Povinnost neprodleně upozorňovat společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují nebo poškozovat mohou (§ 415 a § 417 ObčZ).⁹⁸

2.2.6 ZPŮSOB ÚHRADY NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU

Společenství vlastníků jednotek vynakládá finanční prostředky na náklady spojené se správou domu a pozemku, náklady na činnosti prováděné společenstvím v rozsahu ZoVB a na činnosti týkající se provozování společných částí domu. Nepatří sem náklady spojené s provozem a opravami jednotek (takové náklady hradí vlastník

⁹⁶ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 155;

⁹⁷ DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 239;

⁹⁸ PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 188.

jednotky samostatně). Vlastníci jednotek jsou povinni dle § 15 odst. 1 ZoVB se podílet na těchto nákladech společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud se nedohodnou jinak.

Mezi tyto náklady zejména patří:

- provoz domu a pozemku;
- údržba a opravy společných částí domu (střechy, schodiště, výtahů, rozvodů elektrické energie, plynu, vody, tepla a teplé užitkové vody, atd.);
- protipožární zabezpečení domu, včetně hromosvodů;
- pojištění domu;⁹⁹
- administrativní a jiné výdaje spojené s ustavením, činností, zrušením a zánikem společenství (např. správní a soudní poplatky, poplatky bance za vedení bankovního účtu, atd.);
- investice za účelem udržení a zlepšení technické kvality domu;¹⁰⁰
- odměna orgánů společenství;
- a popřípadě další činnosti orgánů společenství.

Tedy z § 15 ZoVB vyplývá, že nedohodnou-li se vlastníci jednotek jinak, přispívají na náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Tato dohoda nemusí mít písemnou formu, ale vyžaduje jednomyslnost všech vlastníků jednotek bez výjimky. K tomu se vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky, který stanovil: „Dohodou ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. je třeba považovat usnesení shromáždění společenství vlastníků, přijatého na základě zákonem upraveného a řádně použitého mechanismu hlasování. Jiný (zvláště vyjádřený) shodný projev vůle vlastníků jednotek není při spoluvlastnickém vztahu nezbytný.“¹⁰¹

Vlastníci jednotek jsou povinni skládat určité finanční prostředky jako zálohu za účelem zajištění správy domu a pozemku (jde vlastně o vytváření tzv. fondu oprav). Je v dispozici vlastníků určit si usnesením shromáždění výši záloh tak, aby předpokládané náklady bylo možno z poskytnutých záloh hradit. Při stanovení příspěvků by měli vlastníci jednotek důsledně zvážit technický stav budovy a počítat s dalšími opakujícími

⁹⁹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 295;

¹⁰⁰ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 213;

¹⁰¹ Nejvyšší soud České republiky, sp. zn. 28 Cdo 1253/2006.

se výdaji, tak i s výdaji na modernizaci a různé úpravy.¹⁰² Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek dle § 15 odst. 2 ZoVB výbor nebo pověřený vlastník. To znamená, že statutární orgán provede rozpočtení schválené částky na jednotlivé vlastníky, informuje je o tom a zároveň určí den splatnosti.¹⁰³ Pokud nebude statutární orgán zvolen, bude se rozhodovat o výši částek nadpoloviční většinou všech vlastníků.

Po skončení příslušného období (v ZoVB není stanovena délka, nejčastěji se v praxi používá kalendářní rok) bude vhodné provést vyúčtování nákladů na správu a záloh. Součástí tohoto vyúčtování by mělo být rozhodnutí spoluvlastníků o použití případného přeplatku nebo o výši a lhůtě doplatku.¹⁰⁴

Pokud by došlo ke změně vlastníka formou převodu nebo přechodu vlastnického práva k jednotce, pak by zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku byly součástí majetkového vyrovnání mezi původním a novým vlastníkem.

V § 15 odst. 3 ZoVB je stanovena ochrana řádných a svědomitých vlastníků proti těm vlastníkům, kteří neplní své povinnosti dle odst. 1 tohoto paragrafu ZoVB. Podle uvedeného ustanovení ZoVB platí, že k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinnosti hradit náklady na správu domu vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníků jednotek právo k jednotce povinného vlastníka. Toto zástavní právo bude sloužit k zajištění pohledávek oprávněných vlastníků jednotek a jejich příslušenství, pro případ, že nebudou splněny, budou moci se zástavní věřitelé domáhat uspokojení z jednotky.¹⁰⁵

2.2.7 ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM SPOLEČENSTVÍ

Společenství může vlastnit majetek, a proto má právo s tímto majetkem nakládat. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze v souvislosti s předmětem činnosti společenství, tedy správou, provozem a opravami společných částí domu. Je nezbytné, aby pro kontrolu jednání společenství, byly ve stanovách vymezeny pravidla pro nakládání s majetkem (nejen způsob, ale i rozsah nakládání). Nakládat s majetkem by měl být oprávněn především

¹⁰² FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 162;

¹⁰³ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 219;

¹⁰⁴ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 163;

¹⁰⁵ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 164.

statutární orgán, ale je možná si toto ve stanovách určit jinak, třeba některé úkony může orgán provést až po předchozím souhlasu shromáždění vlastníků (např. úkony s nemovitým majetkem společenství, uzavírání smluv o půjčkách, podepisování směnek).¹⁰⁶

2.3 NEPOVINNÉ NÁLEŽITOSTI STANOV SPOLEČENSTVÍ

Fakultativní náležitosti jsou všechny ty náležitosti, které ZoVB neuvádí ve svém § 9 odst. 14. Protože ZoVB neupravuje mnoho otázek týkající se společenství, je vhodné i účelné a potřebné mít vlastní autonomní úpravu určitých záležitostí ve svých stanovách. Je ovšem vyloučeno uvádět ve stanovách jakékoliv sankce. Platí zde zásada, že nelze nikomu ukládat povinnosti či jej trestat za cokoliv bez existence výslovné zákonné úpravy. Jelikož dle čl. 2 odst. 3 LZPS každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá (i čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky).¹⁰⁷ Někteří autoři tvrdí, že společenství nesmí ukládat svým členům ve stanovách také povinnosti týkající se osobních služeb při zajištění provozu společných částí domu, mezi ně patří např. úklid. Členové společenství nemohou být stanovami ani rozhodnutím shromáždění k takovým činnostem donucovány, a to ani nepřímo.¹⁰⁸

JUDr. Holejšovský¹⁰⁹ rozdělil tyto nepovinné náležitosti na náležitosti vztahující se k obligatorním a další náležitosti. Náležitosti vztahující se k obligatorním rozdělil na náležitosti uvedené (např. odstoupení člena orgánu společenství jako jeden z důvodů zániku jeho funkce) a neuvedené ve vzorových stanovách (např. zánik člena společenství smrtí či zánikem společenství nebo celého orgánu). Stejně tak rozdělil i další náležitosti, uvedené (např. vedení seznamu členů společenství) a neuvedené ve vzorových stanovách (podmínky nabývání majetku společenstvím).

2.4 ABSENCE NÁLEŽITOSTÍ VE STANOVÁCH SPOLEČENSTVÍ

Problém absence určité náležitosti ve stanovách není upraven v ZoVB. U fakultativních náležitostí je řešení této otázky jednoduché. Není-li obsažena ve

¹⁰⁶ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 271;

¹⁰⁷ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 296 – 297;

¹⁰⁸ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 108;

¹⁰⁹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 271 – 274.

stanovách, tak jsou stanovy platné a v souladu se zákonem a důsledkem je pouze nemožnost existence určité právní skutečnosti, jež není stanovami upravena.¹¹⁰

U absence obligatorní náležitosti stanov je nutné si dovodit, že pokud by společenství přijalo stanovy, které by neupravovaly některou z obligatorních náležitostí, neznamená to ještě neplatnost stanov jako celku, je-li jejich zbývající část v souladu se zákonem. Tyto neupravené obligatorní náležitosti se potom řídí ustanoveními vzorových stanov. To vyplývá z § 1 odst. 2 Nařízení vlády ČR č. 371/2004 Sb., kterými se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „nařízení vlády“). Také lze z tohoto ustanovení dovodit, že pokud budou přijaty stanovy, v nichž bude některá z obligatorních náležitostí v rozporu se zákonem, pak se použijí příslušná ustanovení vzorových stanov upravující stejnou záležitost. Může se vyskytnout i opačný názor, a to že pokud nebudou stanovy obsahovat všechny povinné náležitosti (§ 9 odst. 14 ZoVB) nebo budou tyto náležitosti v rozporu se zákonem, pak budou tyto stanovy neplatné jako celek a nahradí je vzorové stanovy.¹¹¹

¹¹⁰ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 250;

¹¹¹ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 250 – 251.

III. VZOROVÉ STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

3.1 OBECNĚ KE VZOROVÝM STANOVÁM SPOLEČENSTVÍ

Podle § 9 odst. 10 ZoVB platí, že pokud shromáždění společenství vlastníků jednotek neschválí své vlastní stanovy, pak se právní poměry společenství řídí vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. Na základě tohoto ustanovení vydala vláda České republiky nařízení vlády ČR č. 371/2004 Sb., kterými se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „vzorové stanovy“), ve znění nařízení vlády ČR č. 151/2006 Sb. Účinnost nařízení nastala 1. července 2004. Tyto vzorové stanovy nahradily původní vzorové stanovy, vydané vládním nařízením č. 322/2000 Sb. Vláda přijala nové vzorové stanovy z důvodu novelizace ZoVB, provedených zákonem č. 103/2000 Sb. a zákonem č. 451/2001 Sb., dále z důvodu odstranění pochybností vznikajících z dosavadních poznatků při aplikaci původních vzorových stanov v praxi a k vyplnění mezer v ustanovení původních vzorových stanov.¹¹²

Vzorovými stanovami se řídí právní poměry společenství, ve kterých nebyly přijaty vlastní stanovy. Vzorové stanovy mají rovněž sloužit jako vzor pro tvorbu, případně změnu či doplnění vlastních stanov u konkrétních společenství, která přijala podle individuálních potřeb odlišnou či více obsáhlou úpravu stanov (v souladu s ZoVB). Naopak se vzorové stanovy nepoužijí na společenství, které není právnickou osobou a dále ani v případě, kdy dosud nenastaly zákonné podmínky pro vznik společenství dle § 9 odst. 3 ZoVB.¹¹³

Vzorové stanovy se skládají z pěti částí (všeobecná ustanovení, předmět činnosti společenství, orgány společenství, členství ve společenství a hospodaření společenství) a sedmnácti článků.

3.2 APLIKACE VZOROVÝCH STANOV

¹¹² SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 40 – 41;

¹¹³ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 38 – 39.

Obecné zásady pro používání právních norem různé právní síly určují rozsah aplikace vzorových stanov ve vztahu k ZoVB i k přijatým stanovám. Platí, že nejvyšší právní sílu má Ústava ČR a LZPS, za nimi následují zákony, tedy v našem případě ZoVB a potom předpisy nižší právní síly (např. nařízení). To znamená, že pokud ZoVB upravuje určitou záležitost, pak má tato právní úprava přednost před úpravou vzorových stanov. Pokud ZoVB neupravuje určitou záležitost vůbec nebo odkazuje na ustanovení vzorových stanov, pak je určující právní úprava ve vzorových stanovách. Pokud je úprava vzorových stanov v rozporu se zákonem, pak platí vždy úprava v zákoně. Tedy soud by v takovém soudním sporu nebyl vázán vzorovými stanovami, ale hodnotil by soulad ustanovení stanov se zákonem.¹¹⁴

Vzorové stanov se tedy podle ZoVB a nařízení vlády použijí v těchto případech:

- 1) Pokud nebyly společenstvím přijaty vlastní stanov (§9 odst. 10 ZoVB, § 1 odst. 1 nařízení vlády).

To znamená, že shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán společenství nerozhodlo o stanovách nebo nepřijalo o nich platné rozhodnutí (např. nebyla splněna podmínka kvalifikované většiny hlasů potřebné k přijetí stanov dle § 11 odst. 4 ZoVB).

- 2) Pokud nenabýly přijaté stanov účinnosti (§ 1 odst. 1 nařízení vlády).

Shromáždění sice přijalo své vlastní stanov, ale jejich účinnost byla stanovena na pozdější datum. Do chvíle, než budou účinné stanov schválené shromážděním, se společenství řídí vzorovými stanovami.

- 3) Pokud přijaté a účinné stanov neobsahují některou z obligatorních náležitostí dle § 9 odst. 14 ZoVB.

Právní poměry společenství se budou v chybějících náležitostech stanov řídit příslušnými ustanoveními vzorových stanov (§ 1 odst. 2 nařízení vlády).¹¹⁵

Většinou se jedná o ustanovení upravující práva a povinnosti orgánů společenství, způsobu úhrady nákladů spojených se správou domu a způsobu

¹¹⁴ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 275, 278;

¹¹⁵ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 275 – 276.

nakládání s majetkem společenství, tedy čl. VI až čl. XII, čl. XVI a čl. XVII vzorových stanov.¹¹⁶

Podle názoru JUDr. Holejšovského¹¹⁷ se vzorové stanovy vztahují i na případy, kdy jsou sice schváleny stanovy společenství, ale není v nich určitá skutečnost zcela nebo zčásti upravena a zároveň se nejedná o obligatorní záležitost dle § 9 odst. 14 ZoVB. To znamená, že na tuto neupravenou skutečnost, resp. její část, se použije odpovídající úprava vzorových stanov, není-li tedy tato úprava v rozporu se zákonem.

Podle některých autorů¹¹⁸ mají současné vzorové stanovy nedostatky, třeba některé otázky upravují ne zcela vhodným a jasným způsobem a v některých svých částech se dostávají až do rozporu se zákonem, a to hlavně s § 9 odst. 10 ZoVB. Podle tohoto paragrafu mají vzorové stanovy platit, až pokud prvé shromáždění vlastní stanovy neschválí, ale nařízení vlády č. 371/2004 Sb. stanoví, že vzorové stanovy mají platit ještě předtím, než mohou začít platit vlastní stanovy, to znamená, od vzniku společenství před její první schůzí.

Dokonce JUDr. Dvořák ve své knize¹¹⁹ varuje vlastníky jednotek před užitím vzorových stanov. Tvrdí, že jsou vzorové stanovy přeplněné nejrůznějšími věcnými chybami a pochybnými konstrukcemi a jako návod pro tvorbu vlastních stanov jsou nevyužitelné. Podle něho je úprava vzorových stanov zcela neakceptovatelná. Konstatuje, že vzorové stanovy vlastníkům jednotek vnucují něco proti jejich vůli, čímž se jim zasahuje neospravedlnitelným způsobem do výkonu jejich vlastnických práv a povinností. Podle jeho názoru moc výkonná a zákonodárná porušily vzorovými stanovami několik ustanovení LZPS, a to:

- čl. 11 odst. 1 věta druhá LZPS – vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu,
- čl. 11 odst. 4 LZPS – nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu a za náhradu,
- čl. 1 LZPS – rovnost před zákonem.

¹¹⁶ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 110;

¹¹⁷ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 276 – 277;

¹¹⁸ FIALA in FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 108 – 110; HOLEJŠOVSKÝ in HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 278; PRAŽÁK in PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 174;

¹¹⁹ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 298 – 299.

Další chybu úpravy vzorových stanov vidí JUDr. Dvořák v tom, že podle § 1 odst. 2 nařízení vlády může docházet v řadě společenství k prolínání vlastních a vzorových stanov. To se projeví hlavně v praktickém rázu, kdy v řadě případů nebude zřejmé, co vlastně pro společenství platí.

3.3 JEDNOTLIVÁ USTANOVENÍ VZOROVÝCH STANOV

Nyní se budu věnovat obsahu vzorových stanov. Rozdělím si je podle nadpisů k jednotlivým článkům uvedených ve vzorových stanovách.

3.3.1 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. I vzorových stanov obsahuje definici společenství vlastníků jednotek, jeho členů a kompetencí. Podle odst. 1 tohoto článku je společenství právnickou osobou sui generis (zvláštního druhu), to výslovně stanoví i § 18 odst. 2 písm. d) ObčZ. Odst. 2 specifikuje postavení členů společenství a společných členů společenství. Členy jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě. Původní vzorové stanovy používaly kromě tohoto pojmu i pojem „vlastník jednotky“. V současných vzorových stanovách se uvádí jednotný pojem „člen společenství“. V odst. 3 článku I. se vyznačuje speciální subjektivita společenství, to znamená způsobilost vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech uvedených v ZoVB.¹²⁰

3.3.2 NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

Název společenství musí dle čl. II odst. 1 vzorových stanov obsahovat slova „Společenství pro dům“ a označení konkrétního domu, pro který společenství vlastníků jednotek vzniklo. Podle odst. 2 téhož článku musí být sídlo společenství určeno adresou, kde společenství sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat.

3.3.3 SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI

V čl. III vzorových stanov je upraven předmět činnosti společenství, který patří mezi obligatorní náležitosti stanov dle § 9 odst. 14 ZoVB. ZoVB blíže nevynezuje

¹²⁰ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 49 – 50.

činnosti patřící do správy domu, jen ve svém § 9 odst. 1 uvádí v jakých záležitostech má společenství způsobilost vykonávat práva a zavazovat se. V tomto článku vzorových stanov jsou vymezeny činnosti spočívající ve správě domu v užším smyslu (správa, provoz a opravy domu), a dále činnosti bezprostředně související nebo spojené se správou domu.¹²¹

Odstavec 1 článku III. uvádí, co se rozumí pod pojmem správa domu. Podle vzorových stanov se rozumí správou domu zajišťování:

- provozu domu a pozemku – jedná se především o zajištění funkčnosti společných rozvodů elektrické energie, plynu, vody, revize výtahů, činnosti spojené s provozem kotelny, prádelny, dále činnosti spojené s pozemkem jako úklid chodníků a udržování pozemků přilehlých k domu, čištění komínů, atd.;
- údržby a oprav společných částí domu, dále oprav vnitřního zařízení a vybavení ve společných částech domu;
- protipožární zabezpečení domu;
- revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů el. energie, plynu, vody, tepla a teplé užitkové vody, atd.;
- revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu;
- prohlídek a čištění komínů;
- administrativní a operativní činnosti, patří sem i převzetí veškeré dokumentace při převodu či přechodu vlastnictví domu, její vedení, změny a zajištění aktuálnosti potřebných dokladů (při převzetí domu jde zejména o písemnosti týkající se nabytí nemovitosti, stavební a projektovou dokumentaci, doklady týkající se daní a poplatků, smlouvy s peněžními a pojišťovacími ústavy, doklady o probíhajících soudních sporech, atd.);
- správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství (jestliže jsou některé jednotky ve spoluvlastnictví všech členů společenství, vykonává jejich správu společenství svými orgány, nikoli vlastníci jednotek sami);

¹²¹ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 60.

- dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.¹²²

V čl. III odst. 2 vzorových stanov jsou demonstrativně uvedeny smlouvy, které může společenství v rámci předmětu své činnosti uzavírat. Jedná se o smlouvy vyjmenované v § 9a ZoVB.¹²³

Společenství zajišťuje též kontrolu takto uzavřených smluv podle čl. III odst. 3 vzorových stanov a dále uplatňování nároků z jejich porušení.

V odstavci 4 jsou uvedeny činnosti spojené s finančním zajištěním správy domu a pozemku v návaznosti na ustanovení ZoVB o finanční účasti vlastníků jednotek na správě domu, jedná se například o:

- vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- vedení evidence výše uvedených plateb členů společenství,
- vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
- zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- vedení účetnictví,
- vedení seznamu členů společenství.

Patří sem tedy agenda spojená s vedením tzv. fondu oprav, hlavně určení záloh, které mají hradit vlastníci jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku.¹²⁴

V odstavci 5 tohoto článku jsou uvedeny činnosti, které společenství zajišťuje v souvislosti s dodávkami služeb (např. vybírání úhrad za služby, způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, atd.).

Odstavec 6 uvádí činnosti společenství spojené s provozováním společných částí domu sloužících také jiným osobám než členům, půjde zejména o provozování kotelny, prádelny atd.¹²⁵

¹²² SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 61;

¹²³ podle doc. JUDr. FIALY nelze ustanovení § 9a odst. 1 písm. c) považovat za správné, neboť nejsou respektována vlastnická oprávnění vlastníků jednotek jako spoluvlastníků nebytových prostor, a to v rozporu s principy bytového vlastnictví, a dále úprava v ZoVB není systematická, není z ní jasné, proč by společenství mělo být oprávněno jen k pronájmu a ne k jiným úkonům, ke kterým jsou oprávněni spoluvlastníci jednotky (výpůjčka, zástavní právo, atd.), in FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 111;

¹²⁴ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 64.

V odst. 7 jsou vyjmenovány činnosti společenství vykonávané v rámci hospodaření domu, a to zejména:

- vymáhání plnění povinností po členech společenství, k tomu příslušným orgánem společenství podle § 9a odst. 3 ZoVB (tím může být ve své podstatě pouze výkonný orgán)¹²⁶,
- řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. podle § 6 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií je společenství povinno vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům)¹²⁷.

3.3.4 ZMĚNY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

Článek IV. byl novelizován nařízením vlády č. 151/2006 Sb. v souvislosti se změnou § 11 odst. 5 ZoVB zákonem č. 171/2005 Sb. Podle tohoto článku společenství zajišťuje se souhlasem všech svých členů změny účelu užívání stavby a změny stavby. Pokud ale půjde o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, pak je společenství zajišťuje se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech svých členů. Vzorové stanovy se při tom dále nezmiňují, co si pod pojmem změna stavby představují.

3.3.5 ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM

Dle čl. V odst. 1 vzorových stanov může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a další činnosti spojené se správou domu a pozemku prostřednictvím správce na základě smlouvy. Podle vzorových stanov může být správcem fyzická nebo

¹²⁵ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 65;

¹²⁶ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 112;

¹²⁷ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 65 – 66.

právnícká osoba. Kdo rozhoduje o uzavření smlouvy se správcem, vzorové stanovy neřeší, ale z § 4 odst. 2 písm. h) a § 11 odst. 4 ZoVB lze odvodit, že k tomuto rozhodnutí je příslušné shromáždění.¹²⁸

V odst. 2 tohoto článku vymezují vzorové stanovy zvláštní náležitosti smlouvy o správě domu¹²⁹, protože ZoVB tuto smlouvu neupravuje, patří mezi ně zejména vymezení činností, které bude správce vykonávat, určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku, dále může být správce zmocněn k uzavírání smluv s dodavateli či zhotoviteli, proto je nezbytné stanovit předkládání těchto smluv ke schválení výboru či shromáždění atd. Mimo to se smlouva se správcem řídí příslušnými ustanoveními ObčZ nebo ObchZ.¹³⁰

Povinnou náležitostí prohlášení vlastníka jednotky je dle § 4 odst. 2 písm. h) ZoVB označení osoby, pověřené správou domu. K usnesením o věcech, které jsou obsahem prohlášení, je oprávněno shromáždění. Proto stanoví odst. 3 čl. V vzorových stanov, že změny v osobě správce nebo změny smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

Podle odst. 4 samého článku vzorové stanovy určují, že uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací pravomoc orgánů společenství plynoucí ze ZoVB a stanov. Neboť tyto výlučné pravomoci nelze přenést na jiný orgán, či subjekt, nebo dokonce i správce.¹³¹

3.3.6 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ – SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. VI až X vzorových stanov se zabývá orgány společenství, které patří mezi povinné náležitosti stanov dle § 9 odst. 14 písm. c) ZoVB spolu s jejich právy a povinnostmi a způsobu jejich svolávání. V čl. VI odst. 1 vzorových stanov jsou vyjmenovány orgány společenství, a to shromáždění, výbor společenství, nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (tzv. „pověřený vlastník“), pokud není volen

¹²⁸ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 113;

¹²⁹ podle JUDr. PRAŽÁKA je určení toho, co má obsahovat smlouva se správcem ve stanovách, degradací obchodněprávních vztahů mezi správcem a společenstvím. in PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 176;

¹³⁰ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 69 – 70;

¹³¹ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 70.

výbor¹³², a kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění. Shromáždění a výbor (resp. pověřený vlastník) patří mezi orgány stanovené ZoVB. § 9 odst. 7 písm. c) ZoVB uvádí i jako možné orgány další, které vzorové stanovy upřesnily na kontrolní komisi (resp. revizora). Jelikož ZoVB tento kontrolní orgán nevymezuje jako povinně zřizovaný orgán, nebylo možné ani ve vzorových stanovách jít nad rámec zákona a ustanovit tento orgán jako obligatorně zřizovaný.¹³³

Podle odst. 2 tohoto článku může být členem voleného orgánu jen fyzická osoba, která je členem společenství nebo zmocněným zástupcem právnické osoby, která je členem společenství. Vzorové stanovy dále požadují, aby tato fyzická osoba byla ke dni volby starší 18 let a měla způsobilost k právním úkonům (jelikož ZoVB nepožaduje pro členství bezúhonnost, tak i pro členství podle vzorových stanov není nutné splnit tento předpoklad).¹³⁴

Dále vzorové stanovy v odst. 3 čl. VI upravují zákaz konkurence členů ve volených orgánech, který ZoVB ve svých ustanoveních nestanovuje. Tento odstavec má sloužit k ochraně příslušných zájmů členů společenství tím, že znemožní volit osoby blízké do téhož orgánu společenství nebo toho samého člena do více orgánů společenství.¹³⁵

Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je dle č. VI odst. 4 vzorových stanov závazkem osobní povahy, a proto se člen orgánu nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

Odstavec 5 tohoto článku stanoví délku funkčního období volených orgánů na 5 let. Funkce v orgánu vzniká dnem zvolení a končí uplynutím funkčního období. Dále může podle vzorových stanov skončit odstoupením nebo odvoláním z funkce nebo zánikem funkce (ZoVB tyto možnosti skončení funkce neupravuje). Podle čl. VI odst. 7 vzorových stanov může být člen společenství odvolán pouze shromážděním. A v odst. 8 toho samého článku je stanoven požadavek písemného oznámení o odstoupení z funkce orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí nejpozději uplynutím 30 dnů

¹³² podle JUDr. PRAŽÁKA z tohoto znění vyplývá formální formulační nepřesnost - pověřený vlastník není volen, ale pověřen a to volbou na shromáždění – čili obsahově je to totéž. in PRAŽÁK, Z. Společenství vlastníků jednotek, 2 vyd. Praha: LINDE, 2006, s. 177;

¹³³ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 74;

¹³⁴ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 75;

¹³⁵ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 76.

ode dne doručení oznámení. Pokud se jedná o pověřeného vlastníka, tak ten musí své odstoupení písemně oznámit shromáždění, a jeho účinky odstoupení nastávají nejpozději 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Podle čl. VI odst. 6 vzorových stanov může být člen voleného orgánu zvolen opětovně.

Odstavec 9 výše uvedeného článku nemá oporu v ZoVB. Jedná se o ustanovení umožňující volbu náhradníků členů volených orgánů. Toto ustanovení je velmi praktické v situaci, kdy skončí funkce člena orgánu před uplynutím funkčního období. Toto ustanovení však neplatí pro pověřeného vlastníka, u něhož nelze volit náhradníka.¹³⁶

Podle odstavce 10 článku VI. se může shromáždění na své schůzi rozhodnout na tajném hlasování pomocí hlasovacích lístků v kterékoliv projednávané věci, včetně voleb. Současně stanoví postup pro tajné hlasování. K přijetí takového usnesení je potřeba nadpoloviční většina hlasů přítomných členů. Návrh může podat kterýkoliv člen společenství.¹³⁷

Odstavec 11 tohoto článku vzorových stanov vychází z ustanovení § 9 odst. 9 ZoVB. Jedná se o náhradní způsob rozhodování v případech, kdy nebude zvolen výbor či pověřený vlastník, dále navíc uvádí případ snížení počtu členů výboru pod tři nebo skončení výkonu funkce pověřeného vlastníka. V uvedených případech plní funkci orgánu ten člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak tzv. zakládající členové společenství.

3.3.7 SHROMÁŽDĚNÍ

Vzorové stanovy v čl. VII upravují kompetence shromáždění, které byly oproti ZoVB a původních vzorových stanov podstatně rozšířeny a posíleny.¹³⁸ Odstavec 1 tohoto článku vychází z § 9 odst. 8 ZoVB a stanoví, že shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. V odst. 2 je uvedeno, že shromáždění volí a odvolává členy volených orgánů, to již vyplývá z předchozích článků.

¹³⁶ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 79;

¹³⁷ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 79;

¹³⁸ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 114.

O věcech, které jsou uvedeny v následujícím odstavci, může rozhodovat jedině shromáždění, pokud není v některém ustanovení připuštěna možnost přenést tuto působnost na jiný orgán.¹³⁹ Tedy do působnosti shromáždění patří rozhodování o:

- změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 ZoVB;
- schválení nebo změně stanov;
- uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnuté na náklady spojené se správou domu;
- změně účelu užívání stavby (před novelou vzorových stanov to nebylo v kompetenci shromáždění), změně stavby, a další modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu;
- schválení účetní uzávěrky spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu (to není výslovně upraveno ZoVB);
- výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku;
- výši záloh na úhradu za služby – může přenést usnesením na výkonný orgán;
- způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství;
- vymáhání plnění povinností uložených členům společenství – může přenést usnesením na výkonný orgán;
- změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem (není zde výslovně stanoveno právo rozhodovat o určení správce)¹⁴⁰;
- majetkových dispozicích vyšších než 50.000,- Kč bez výjimky;
- stanovení výše odměny členům výboru nebo pověřeného vlastníka;
- rozdělení případného zisku z hospodaření společenství;
- pravidlech pro užívání společných částí domu;
- schvalování rozpočtu společenství;
- dalších věcech, pokud tak stanoví ZoVB a nebo si je shromáždění vyhradí.

Čl. VII odst. 4 vzorových stanov upravuje svolávání shromáždění, a přitom vychází z § 11 odst. 1, § 9 odst. 9 a odst. 10 ZoVB. Navíc připojuje větu, která stanoví povinnost svolavatele připravovat podklady pro jednání shromáždění.¹⁴¹

¹³⁹ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 91;

¹⁴⁰ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 115;

¹⁴¹ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 104.

Odst. 5 a 6 vychází z § 11 odst. 1, druhá věta ZoVB. V takové situaci musí být svoláno shromáždění do 30 dnů ode dne, kdy byla žádost doručena oprávněnému svolavateli. Nesplní-li svolavatel svou povinnost, pak jsou oprávněni svolat shromáždění ti členové, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.¹⁴²

V odst. 7 a 8 se požaduje ke svolání shromáždění písemná pozvánka, která musí být doručena všem členům a současně vyvěšena v domě nejméně 15 dní před dnem konání shromáždění.

Čl. VII odst. 9 až 16 upravují jednání, hlasování na shromáždění a jeho usnášenischopnost. Tyto ustanovení vychází z úpravy v ZoVB (§ 9 odst. 12, § 11 odst. 2 až 6). Jen ve vzorových stanovách je navíc uvedeno, že jednání shromáždění řídí předseda (nebo místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník.

Dle odst. 17 a 18 se pořizuje z jednání shromáždění zápis, za který odpovídá svolavatel. Vzorové stanovy upravují podrobné náležitosti zápisu (např. údaje o průběhu jednání, výsledky voleb). V odst. 19 se uvádí, že se tyto ustanovení o zápisu použijí obdobně na výbor a kontrolní komisi.¹⁴³

3.3.8 VÝBOR

Podle čl. VIII odst. 1 a 2 vzorových stanov je výbor výkonným a statutárním orgánem společenství, vychází tak z ustanovení § 9 odst. 11 věty druhé a § 9 odst. 13 ZoVB. Navíc je ve vzorových stanovách stanovena možnost jednání místopředsedy za výbor v době nepřítomnosti předsedy.

Ustanovení odst. 3 vzorových stanov vychází z § 9 odst. 8 ve spojení s odst. 12 ZoVB. Vedle volby členů výboru má shromáždění dle vzorových stanov pravomoc je i odvolávat (z jakéhokoliv důvodu). Dále vzorové stanovy určují, že si výbor z řad svých členů volí předsedu a místopředsedu, a také je z funkce odvolává. Podle odst. 4 předseda výboru organizuje jak činnost výboru, tak běžnou činnost společenství.¹⁴⁴ Dle odst. 5 vzorových stanov se výbor schází podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

¹⁴² SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 105;

¹⁴³ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 115;

¹⁴⁴ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 116 – 117.

V čl. VIII odst. 6 až 8 vzorových stanov je uveden minimální počet členů výboru (§ 9 odst. 11 ZoVB) a velikost hlasu každého člena (jeden člen má jeden hlas). Hlasování a usnášeníschopnost výboru má stejná pravidla jako běžné hlasovací kvórum schůze shromáždění společenství.¹⁴⁵ V ustanoveních ZoVB není upravena odpovědnost členů výboru za škodu, proto se dle odst. 8 vzorových stanov řídí ObčZ.

V čl. VIII odst. 9 jsou demonstrativně stanoveny záležitosti, které výbor jako výkonný orgán zajišťuje, a to:

- zajišťuje záležitosti ve věcech správy domu a pozemku, které nejsou v kompetenci shromáždění;
- rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství;
- zajišťuje plnění účetních a daňových povinností, včetně účetní závěrky;
- připravuje podklady pro jednání shromáždění;
- zajišťuje vedení písemností společenství;
- sděluje členům společenství výši příspěvků a záloh za služby a zajišťuje jejich vyúčtování a vypořádání nedoplatků a přeplatků;
- zajišťuje plnění závazků a včasné uplatňování pohledávek společenství.¹⁴⁶

Jako statutární orgán společenství zajišťuje výbor dle odst. 10 zejména tyto záležitosti:

- činí právní úkony jménem společenství navenek,
- zajišťuje kontrolu kvality dodávek a služeb na základě uzavřených smluv,
- jménem společenství vymáhá plnění povinností vůči členům společenství,
- a plní povinnosti vůči rejstříku společenství.¹⁴⁷

3.3.9 POVĚŘENÝ VLASTNÍK

Podle čl. IX vzorových stanov je postavení pověřeného vlastníka podobné jako výboru (resp. jeho člena).¹⁴⁸ Zákonný základ pro jeho volbu, postavení a úkoly vychází z příslušných ustanovení ZoVB.¹⁴⁹

3.3.10 KONTROLNÍ KOMISE, REVIZOR

¹⁴⁵ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 117;

¹⁴⁶ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 118 – 119;

¹⁴⁷ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 119;

¹⁴⁸ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 120;

¹⁴⁹ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 122.

Podle čl. X odst. 1 vzorových stanov je kontrolní komise kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Ve společenství, které má méně jak 10 členů, si může shromáždění rozhodnout, že místo kontrolní komise si zvolí revizora, který má stejnou působnost dle odst. 4 tohoto článku.

Dle odst. 2 vzorových stanov se kontrolní komise volí stejným způsobem jako výbor. Je nejméně tříčlenná. A ze svých řad si volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

Do její působnosti podle čl. X odst. 3 vzorových stanov zejména patří:

- kontrolovat, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s ZoVB a těmito stanovami;
- vyjadřovat se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru;
- podávat shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
- možnost podat výkonnému orgánu zprávu o zjištěných nedostacích;
- účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

3.3.11 JEDNÁNÍ DALŠÍCH OSOB ZA SPOLEČENSTVÍ

V čl. XI vzorových stanov je stanovena výlučná pravomoc shromáždění rozhodnout o tom, zda určitou činnost bude pro společenství vykonávat zaměstnanec na základě pracovní smlouvy, dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti (např. uklízečka, účetní).¹⁵⁰ Pracovní zaměření zaměstnance a vymezení jeho právních úkonů v rámci pracovněprávního vztahu musí být schváleno shromážděním. Tato působnost (nebo její část) může být podle odst. 4 tohoto článku usnesením shromáždění přenesena na výbor nebo pověřeného vlastníka.

3.3.12 ZVLÁŠTNÍ ZPŮSOB ROZHODOVÁNÍ VE SPOLEČENSTVÍ

V čl. XII vzorových stanov je upraven způsob hlasování mimo schůzi shromáždění – souhlas člena musí být dán písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. Tento způsob se použije v případech, kdy je potřeba souhlasu všech členů společenství (§11 odst. 5 a § 13 odst. 3 ZoVB).

¹⁵⁰ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 120

3.3.13 VZNIK ČLENSTVÍ

Čl. XIII až XV patří do části čtvrté vzorových stanov a zabývají se členstvím ve společenství. Čl. XIII odst. 1 vzorových stanov zdůrazňuje, že členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce.¹⁵¹

Odst. 2 a 3 tohoto článku vychází ze zákonné úpravy uvedené v § 9 odst. 5, druhá věta ZoVB a definují společné členy společenství. Podle vzorových stanov jsou to ti, co mají jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Společní členové hlasují na shromáždění jako jeden vlastník, jejich váha hlasu je nedělitelná.

Podle čl. XIII odst. 4 vzorových stanov tvoří přílohu vzorových stanov seznam členů společenství, který se aktualizuje neprodleně po každé změně v členech společenství. Toto ustanovení navazuje na čl. III odst. 4 písm. f) vzorových stanov.

3.3.14 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ

V čl. XIV vzorových stanov jsou demonstrativně uvedena práva a povinnosti členů společenství. Tyto vyjmenovaná práva a povinnosti navazují na úpravu vlastnictví v ObčZ (§123 a násl.).¹⁵² V odst. 1 tohoto článku se uvádějí práva vlastníka jednotky a člena společenství. Kromě práv obsažených v podkapitole 2.2.5 diplomové práce, jsou zde navíc uvedeny tyto práva:

- právo předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti (lze dovodit z § 13 odst. 1 ZoVB)¹⁵³;
- právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;
- právo nahlížet do písemných podkladů společenství, které se ho týkají.

V odst. 2 tohoto článku jsou uvedeny povinnosti členů společenství. Jmenuji zde jen ty, které nejsou obsaženy ve výše uvedené podkapitole diplomové práce, a jsou to:

¹⁵¹ NOVÁKOVÁ, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek a vzory písemností. 3. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 103 – 104;

¹⁵² SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanov. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 140 – 141;

¹⁵³ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 293.

- povinnost řídit se při užívání společných částí domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
- povinnost oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro zúčtování služeb, zejména změny v počtu příslušníků domácnosti, pokud je jejich počet pro výpočet cen služeb rozhodný, a to nejpozději do 30 dnů, kdy ke změně;¹⁵⁴
- povinnost předat výkonnému orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (vychází z § 13 odst. 3 ZoVB).¹⁵⁵

3.3.15 ZÁNİK ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XV vzorových stanov konkretizuje případy zániku členství ve společenství ve vztahu k úpravě uvedené v § 9 odst. 5 ZoVB¹⁵⁶ následovně: převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, úmrtím člena společenství – fyzické osoby, zánikem člena společenství – právnické osoby a zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství. Vzorové stanovy umožňují také další způsob, pokud to stanoví ZoVB.¹⁵⁷ V odst. 2 je upravena změna společného členství na individuální.

3.3.16 HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM

Článek XVI a XVII patří do části páté vzorových stanov – hospodaření společenství. Podle čl. XVI odst. 1 vzorových stanov společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na správu domu a pozemku a na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek, eventuálně dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Pokud pověří společenství jinou osobu správou domu na základě smlouvy (správce), pak je nezbytné dle odst. 2 tohoto článku v této smlouvě stanovit povinnost, aby před uskutečněním určitého úkonu, ke kterému je zapotřebí rozhodnutí orgánu společenství dle ZoVB a vzorových stanov (např. uzavření smlouvy, stanovení příspěvků), předložil návrh k rozhodnutí tomu

¹⁵⁴ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 121;

¹⁵⁵ HOLEJŠOVSKÝ, J. a kol. autorů Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 299;

¹⁵⁶ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 146;

¹⁵⁷ NOVÁKOVÁ, H. Rádce člena společenství vlastníků jednotek a vzory písemností. 3. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007, s. 104.

příslušnému orgánu společenství.¹⁵⁸ Odst. 3 čl. XVI vzorových stanov vychází z § 9 odst. 1 poslední věty ZoVB. Podle vzorových stanov může statutární orgán činit ve věcech majetku společenství právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění.¹⁵⁹ Odst. 4 tohoto článku vychází z § 9a odst. 3 ZoVB.

V odst. 5 a 6 čl. XVI vzorových stanov je upraveno ručení členů společenství za závazky společenství, které vychází z § 12 a § 13 odst. 7 ZoVB. Obecná právní úprava ručení je obsažena v § 546 a násl. ObčZ.¹⁶⁰

3.3.17 ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU A ÚHRADA ZA SLUŽBY

Podle čl. XVII odst. 1 vzorových stanov platí členové společenství příspěvky a zálohy plateb na správu domu v částkách a termínech stanovených příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. V odst. 2 téhož článku je stanoveno, že vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jednou ročně v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. V tomto odstavci jsou výslovně upraveny termíny vyúčtování a splatnosti nedoplatku a přeplatku. Odst. 3 vymezuje výkonnému orgánu povinnost zpracovat, vedle zprávy o hospodaření a návrhu na schválení roční účetní závěrky, také zvláštní zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, kterou předkládá shromáždění ke schválení. Dále odstavec 3 stanoví, že nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků se převádí do následujícího roku.¹⁶¹

¹⁵⁸ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 150;

¹⁵⁹ s tímto ustanovením nesouhlasí doc. JUDr. FIALA in FIALA, J. a kol. autor Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 123;

¹⁶⁰ SCHODELBAUEROVÁ, P., ČÁP, J. Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy. 1. Vyd. Praha: Bova Polygon, 2004 s. 151 – 152;

¹⁶¹ FIALA, J. a kol. autorů Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 3.vyd. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 123 – 124.

IV. NÁVRH NOVÉHO ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

4.1 NÁVRH NOVÉHO ZoVB V LEGISLATIVNÍM PROCESU

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) vypracovalo v roce 2005 návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který byl po vyhodnocení připomínkového řízení předložen vládě a jako vládní návrh zákona byl v rámci legislativního procesu postoupen k projednání Parlamentu ČR. Poslanecká sněmovna postoupila vládní návrh zákona do druhého čtení, ale z důvodu končícího funkčního období Poslanecké sněmovny v červnu roku 2006 nebyl legislativní proces dokončen.

Znovu byly návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (dále jen „návrh ZoVB“) a návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o vlastnictví bytů (dále jen „změnový zákon“) předloženy vládě 31. 10. 2007 v souladu s Plánem legislativních prací vlády na zbývajících část roku 2007. Návrh obou zákonů byl projednán v komisích Legislativní rady vlády a postoupen Legislativní radě vlády (dále jen „LRV“). Ta projednala návrh zákona i změnový zákon 24. 1. 2008. Po rozsáhlé diskuzi uplatnili někteří členové LRV zásadní výhrady týkající se předloženého návrhu, a proto předkladatel (MMR) vzal obě předlohy zpět s tím, že po přepracování je opět předloží vládě a LRV. LRV kritizovala návrh zákona hlavně z důvodu, že je značně nepřehledný a navržená úprava je velice složitá, na druhé straně někde je úprava nedostatečná, nebo dokonce chybí.¹⁶²

Pozměněný návrh ZoVB a změnového zákona byl předložen vládě již 31. 10. 2007 a LRV byl projednán 2. 10. 2008. Opětovně předložený návrh byl na základě negativního projednání v LRV vrácen k dopracování předkladateli (MMR).¹⁶³

Podle návrhů stanovisek LRV, zpravodajských zpráv a připomínek vzešlých z projednávání v LRV byl opět změněn návrh ZoVB. Posledním zněním návrhu z března 2009 se budu zabývat v souvislosti s úpravou společenství vlastníků jednotek.

Návrh ZoVB předpokládá zrušení dosud platného ZoVB a vzorových stanov. Podle Důvodové zprávy k návrhu ZoVB (dále jen „důvodová zpráva“) je dosavadní

¹⁶² OEHM, J. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, ročník IX, č. 3/2008, C.H BECK, Praha, 2008, s. 14 – 15;

¹⁶³ OEHM, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, ročník IX, č. 11/2008, C. H BECK, Praha 2008, s. 10.

úprava řady náležitostí právních poměrů společenství v podzákoném právním předpisu naprosto nevyhovující, hlavně proto, že práva a povinnosti fyzických a právnických osob lze ukládat jen zákonem.

Účinnost návrhu ZoVB je předpokládána na 1. 1. 2010. Někteří odborníci na bytové vlastnictví¹⁶⁴ se domnívají, že jelikož má dojít k přijetí nového ObčZ (k němuž je ZoVB zákonem speciálním), bylo by lepší pouze novelizovat platný ZoVB, aby po přijetí ObčZ nebylo nutné ZoVB znovu měnit. K tomu se vyjadřuje Důvodová zpráva k návrhu ZoVB, která stanoví, že v nový ObčZ se navrhuje prohlásit byty a nebytové prostory za nemovité věci s tím, že jejich úprava bude, tak jako dosud, ponechána zvláštnímu zákonu (§890 odst. 2 návrhu ObčZ).

4.2 ZMĚNY PRÁVNÍ ÚPRAVY SPOLEČENSTVÍ V NÁVRHU ZoVB

Společenství je upraveno v části sedmé návrhu ZoVB. Na rozdíl od platného ZoVB je zde výslovně uveden zákaz společenství podílet se na podnikání nebo jiné činnosti podnikajících osob. Ale s ohledem na speciální subjektivitu společenství a jeho pojetí jako neziskové právnické osoby se v návrhu ZoVB vymezuje možnost sdružování společenství a dále možnost členství ve sdružení společenství, a s tím souvisejí možnost poskytování členských příspěvků.

Podle nového právní úpravy by společenství nevznikalo automaticky ex lege, ale jednalo by se o proces založení a vzniku. Založení společenství by bylo vyžadováno v každém domě s nejméně 5 jednotkami (§ 50 návrhu ZoVB). Nově by bylo možno dobrovolně založit společenství i pro domy s méně než 5 jednotkami. Podle § 53 návrhu ZoVB společenství vznikne až zápisem do rejstříku společenství, tedy půjde o zápis konstitutivní povahy. V návrhu ZoVB je doplněna úprava neplatnosti společenství, ta má zabránit pozdějšímu zpochybňování existence společenství založených v rozporu se zákonem.

Obsah stanov je upraven v § 57 návrhu ZoVB a odpovídá běžnému pojetí stanov soukromoprávních právnických osob v našem právním řádu. Stanovy musí obsahovat kromě údajů stanovených platným ZoVB také pravidla pro tvorbu rozpočtu

¹⁶⁴ OEHM, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, ročník IX, č. 11/2008, C. H BECK, Praha 2008, s. 10 – 11.

společenství, přispívání na správu domu a úhradu cen služeb a dále určení podmínek pro správu domu.

Členství ve společenství vzniká a zaniká přímo ze zákona spolu se vznikem a zánikem jednotky. Z § 60 návrhu ZoVB vyplývají práva a povinnosti členů společenství, ty přistupují k právům a povinnostem vlastníka jednotky (§ 38 až § 43 návrhu ZoVB).

V § 62 návrhu ZoVB se za orgány společenství považují shromáždění, statutární orgán a jiné orgány, pokud si je shromáždění určí (zejména kontrolní komise¹⁶⁵ nebo revizor). Shromáždění se také nově svolává, pokud o to požádá kterýkoliv člen společenství. Pro shromáždění se zjednodušuje úprava hlasování. Ve většině případů postačí k přijetí usnesení nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství. Povinnost 75% většiny hlasů je nutná při schvalování úvěrů nebo půjček společenství. A souhlas všech členů se nově doplňuje o přijetí usnesení, kterým se mění způsob určení výše příspěvků na správu domu, a dále jestliže se volenému orgánu společenství nebo jeho členovi odpouští povinnost k náhradě škody, kterou způsobil při výkonu své funkce. Podle § 66 návrhu ZoVB může člen společenství zmocnit jiného člena nebo osobu k zastupování na jednání shromáždění.¹⁶⁶ Nově se také zavádí možnost rozhodování i mimo schůzi společenství uvedená v § 72 návrhu ZoVB (tzv. přijímání rozhodnutí per rollam).¹⁶⁷

Statutárním orgánem je výbor nebo pověřenec, podle toho, co si určí společenství ve svých stanovách. Členem voleného orgánu může být podle § 83 návrhu ZoVB pouze fyzická osoba starší 18 let, plně způsobilá k právním úkonům a bezúhonná podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění.¹⁶⁸ Návrh ZoVB umožňuje, aby členem voleného orgánu mohl být i někdo jiný než člen společenství, pokud splňuje výše uvedené podmínky. Dokonce si společenství ve svých

¹⁶⁵ podle názoru JUDr. OEHEMA je nutné, aby kontrolní komise byla obligatorním orgánem společenství, in OEHM, J. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, ročník IX, č. 3/2008, C.H BECK, Praha, 2008, s. 17;

¹⁶⁶ v návrhu ZoVB by podle názoru JUDr. Oehma měly být stanoveny případy, kdy člen společenství nesmí zmocnit ke svému zastoupení, in OEHM, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj, ročník IX, č. 11/2008, C. H BECK, Praha 2008, s. 13;

¹⁶⁷ podle názoru JUDr. OEHEMA je třeba omezit případy, kdy lze rozhodnout mimo schůzi shromáždění, protože se tímto rozhodováním omezuje členské právo související s „rozhodování shromáždění společenství“, in OEHM, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj, ročník IX, č. 11/2008, C. H BECK, Praha 2008, s. 13;

¹⁶⁸ podle JUDr. Dvořáka je tato úprava nedostatečná, in DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 334.

stanovách může určit vzájemnou neslučitelnost funkcí ve volených orgánech. Nově se funkční období členů volených orgánů prodlužuje na 7 let (avšak členové společenství si je mohou ve stanovách zkrátit). V § 86 návrhu ZoVB se zásadním způsobem posiluje odpovědnost člena voleného orgánu za výkon funkce. Výkon funkce člena voleného orgánu může být vykonáván pouze osobně, je zde tedy zákaz jakéhokoliv zastoupení při výkonu funkce.¹⁶⁹ V § 88 je uveden případ, kdy by nebyl statutární orgán funkční. V této situaci by soud jmenoval na nezbytně nutnou dobu opatrovníka společenství, který by vykonával působnost statutárního orgánu.

V § 89 návrhu ZoVB je podrobněji upraveno hospodaření společenství. Tato úprava vychází z předpokladu, že už nebudou platit vzorové stanovy společenství.

Způsob zániku společenství je určen v § 90 návrhu ZoVB. Podle něho společenství zaniká dnem výmazu z rejstříku společenství. Likvidace společenství se neprovádí, nýbrž členové společenství poměrně přejímají všechna práva a povinnosti společenství. Podle Důvodové zprávy k návrhu ZoVB je smyslem této zákonné úpravy zamezit nutnost likvidace, protože takové řešení je sociálně a zejména ekonomicky účelné.¹⁷⁰

¹⁶⁹ podle JUDr. DVOŘÁKA by v řadě případů mělo zastoupení nepochybně své opodstatnění (např. v případě nemoci člena orgánu), in DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1.vyd. Praha: ASPI, 2007, s. 342;

¹⁷⁰ s tím nesouhlasí JUDr. DVOŘÁK, který tvrdí, že pro případ zániku vlastnictví bytů nebo fyzického zničení stavby je třeba výslovně předepsat obligatorní likvidaci zrušeného a zanikajícího společenství, in Dvořák T.: Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 674.

ZÁVĚR

Stanovy společenství vlastníků jednotek jsou velmi významným základním dokumentem pro společenství. Jsou nezastupitelnou vnitřní právní normou, kterou se řídí celkový chod společenství. Je důležité, aby si každé společenství vytvořilo své vlastní stanovy, které by lépe konkretizovaly fungování toho konkrétního domu, ve kterém společenství vzniklo. Nařízením vlády byly vlastníkům předloženy vzorové stanovy z důvodu předpokladu jejich nedostatečných odborných a právních znalostí. Je jasné, že ve společenství není mnoho vlastníků, kteří jsou odborně erudovaní a ochotni na shromáždění projednávat jednotlivé články stanov a upravit je individuálně pro potřeby vlastního společenství, a proto je třeba se zmínit, že při podrobnějším studiu vzorových stanov zjišťujeme některé věcné chyby. Některé otázky upravují sporným a nejasným způsobem. Dokonce někdy až v rozporu se zákonem. Z výše uvedeného bych doporučovala užít vzorové stanovy pouze jako pomůcku a základní kámen pro tvorbu stanov jednotlivých společenství.

Nový návrh ZoVB počítá se zrušením vzorových stanov. Ale podle posledních informací uveřejněných na webových stránkách Knihovny připravované legislativy (www.eklep.vlada.cz) je u statusu návrhu ZoVB z března 2009 (o kterém jsem psala v kapitole IV. diplomové práce) napsáno „skartován“. To znamená, že se ani tento nový návrh ZoVB zpracovaný předkladatelem MMR neujal, a musí být znovu zpracován a pozměněn. Z důvodu nových předčasných voleb do poslanecké sněmovny hrozí, že odklad přijetí tohoto zákona se odloží na dobu neurčitou.

Poněvadž je situace s přijetím nového zákona o vlastnictví bytů nejistá, bylo by vhodné provést alespoň částečnou novelizaci ZoVB, neboť jeho současná právní úprava trpí nedostatky zejména v nesystematičnosti a nedostatkem komplexnosti. Podle mého názoru by bylo třeba například co nejdříve upravit vznik společenství ex lege. Ten by se měl rozdělit jako u obchodních společenství na dvě fáze, a to na fázi založení a fázi vzniku společenství. Tak by společenství vzniklo až zápisem do Obchodního rejstříku společenství. Bylo by také příhodné stanovit v ZoVB povinnou likvidaci po zániku společenství. Je třeba rovněž odstranit tři systémy správy domu a zavést jednotnou úpravu, a to obligatorní existenci společenství. Další důležitou úpravou by mělo být v ZoVB zakotvení hlasování členů mimo schůzi společenství, hlavně v situacích, kdy je

k rozhodnutí potřeba souhlasu všech členů společenství. Není totiž možné žádným způsobem donutit vlastníka, aby se účastnil shromáždění, a tím dochází k patové situaci, kdy jedinec zablokuje smysluplné a důležité úkony pro bezproblémový chod společenství. S tím i souvisí další změna, kterou bych navrhovala, a tou je stanovení určité sankce za nedodržování povinností uložených členům, ale i členům orgánů společenství, ve stanovách (např. by se mohlo jednat o odpovědnost za škodu, kterou svým chováním resp. nechováním způsobil).

Podle výše uvedeného je velmi důležité provést změny ZoVB co nejdříve, aby se odstranily pochybnosti zjištěné nabytými zkušenostmi z praxe a dosáhlo se komplexní právní úpravy bytového vlastnictví.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Bureš, J., Drápal, L., Mazanec, M.:** Občanský soudní řád, komentář – I. díl, C.H.BECK, 7. vydání, Praha, 2006
- Čáp, J., Schödelbauerová, P.:** Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy, Polygon, Praha, 2004
- Dvořák, T.:** Družstevní právo, převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.BECK, Praha, 2009
- Dvořák, T.:** Družstevní právo, C.H.BECK, 3. vydání, Praha, 2006
- Dvořák, T.:** Mnoho otázek a málo uspokojivých odpovědí, Právní fórum, č. 1, 2004
- Dvořák, T.:** Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda, Právní rozhledy, č. 18/2007, str. 669 – 674
- Dvořák, T.:** Vlastnictví bytů a nebytových prostorů, ASPI, Praha 2007
- Fiala, J.:** Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek, Právní fórum, č. 4, 2005
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.:** Vlastnictví a nájem bytu, Linde Praha a.s., 2. vydání, Praha, 2005
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.:** Zákon o vlastnictví bytů, komentář, C.H.BECK, 3. vydání, Praha, 2005
- Fiala, J., Průchová, I.:** Zákon o vlastnictví bytů, Živa, Zlín, 1994
- Helešic, F.:** Společenství vlastníků bytů, VIP Books, Praha, 2007
- Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.:** Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, IFEC, 2003
- Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.:** Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., Plzeň, 2008
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.:** Občanský zákoník, komentář, C.H.BECK, 10. vydání, Praha, 2006
- Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.:** Občanské právo hmotné, Svazek I., ASPI, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha, 2005
- Kocourek, J., Čermák, J., Peštuka, J.:** Společenství vlastníků bytových jednotek, Vydavatelství EUROUNION Praha, s.r.o., aktualizované vydání, Praha, 2009

- Nováková, H.:** Rádce člena společenství vlastníků jednotek se vzory potřebných písemností, Polygon, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha, 2007
- Oehm, J.:** Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 3/2008, s. 14 – 17
- Oehm, J.:** Ještě jednou k návrhu zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 4/2008, s. 13 – 14
- Oehm, J.:** Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů, Právní zpravodaj č. 11/2008, s. 10 - 13
- Pekárek, M.:** Komentář k zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, Brno, Masarykova univerzita, 1994
- Pelikánová, I. a kol.:** Obchodní právo – učebnice, I. díl, Codex Bohemia, II. vydání, 1998
- Pelikánová, I.:** Komentář k obchodnímu zákoníku I., 2. díl, ASPI, Praha, 2004
- Pražák, Z.:** Společenství vlastníků jednotek, praktická příručka, Linde Praha, a.s., 2. vydání, Praha, 2006
- Selucká, M., Petrová, R.:** Vlastnictví bytu, Vydavatelství a nakladatelství Computer Press, a.s., Brno, 2006
- Suchánek, J.:** Společenství vlastníků bytů, Prospektum, Praha, 2001
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.:** Obchodní zákoník, komentář, C.H.BECK, 10. podstatně rozšířené vydání, Praha, 2005
- Winterová, A. a kol.:** Civilní právo procesní, Linde Praha a.s., 4. aktualizované vydání, Praha, 2006
- Zuklínová, M.:** Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník č. 5, 1979, s. 211 - 223

THE STATUTE OF THE COMMUNITY OF FLAT OWNERS

The thesis is concerned with the community of flat owners, especially its statute.

The thesis is composed of four chapters. The first chapter of the thesis presents a brief introduction to community of flat owners as a legal person. The chapter is subdivided into ten parts, which deal with Act on Ownership of Apartments (Act No. 72/1994 Coll., which regulates some ownership relations to the buildings and some ownership relations to the apartments and to the non-residential areas) and his development due to legislative changes, creation and end of community of flat owners, object of its activity, community bodies, membership in community and register of community of flat owners.

Chapter Two focuses on Statute of the community. The chapter consists of four parts. Part Two describes obligatory terms of statutory according to Czech Housing law. Here belongs registered office and name, community bodies (included general meeting of flat owners and statutory body), rights and duties of flat owners, process of pay costs for services provided for the residence and for the maintenance and repair of public portions of the building and process of disposal with possession of community. Part Three concerns facultative terms of statutory. And part Four examines problems with absence of some obligatory terms in statutory.

The third chapter focuses on Government Regulation 371/2004 Coll., laying down standard rules of community of flat owners, as amended by Government Regulation 151/2006 Coll. This laying down standard rules serves as inspiration and model for creation own statute of community. Chapter Three is subdivided into three parts. The first part contains general characteristic of laying down standard rules. And second part deals with applications of this standard rules. Last part of this chapter examines particulars regulations of standard rules.

And last chapter is divided in two parts. First part concentrates on the new draft bill of an Act on Ownership of Apartments and its legislative process. And second part describes new legislative changes relating to community of flat owners.

Conclusion contains general summary of this thesis and some proposals de lege ferenda.

KLÍČOVÁ SLOVA

Stanovy

Statute

Vlastnictví

Ownership

Byt

Flat